

Wrzesień 2016

Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w II kwartale 2016 r.

Jacek Łaszek
Hanna Augustyniak
Krzysztof Olszewski
Joanna Waszczuk

Informacja została przygotowana w Departamencie Stabilności Finansowej na potrzeby organów NBP. Opinie wyrażone w niniejszej publikacji są opiniami autorów i nie przedstawiają stanowiska organów Narodowego Banku Polskiego.

Analiza sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce w II kwartale 2016 r.¹ prowadzi do następujących wniosków:

- Na rynku nieruchomości mieszkaniowych w dalszym ciągu obserwowano wysoką aktywność, która przejawiała się wysokim poziomem popytu i odpowiadającą mu wysoką podażą. **Aktywność ta nie generowała nadmiernych napięć w sektorze nieruchomości ani w sektorze finansowym**, ceny mieszkań pozostały stabilne, a finansowanie transakcji odbywało się ze znacznym udziałem środków własnych ludności.
- Pomimo obserwowanego ożywienia **ceny ofertowe i transakcyjne mkw. mieszkań na rynkach pierwotnych analizowanych miast wykazywały stabilizację**. Jedynie w Warszawie na rynku wtórnym zanotowano spadek cen związany ze sprzedażą większej liczby mieszkań z niższą ceną mkw., tj. o słabszej jakości lub lokalizacji. We wszystkich analizowanych grupach miast (Warszawa, 6M, 10M) ceny na rynku pierwotnym były wyższe niż na rynku wtórnym. Ceny hedoniczne² na rynkach wtórnych w 16 miastach wojewódzkich były także stabilne, co potwierdza, że rynek mieszkań jest zrównoważony. Średnie stawki najmu mkw. mieszkań (ofertowe i transakcyjne) w 7M ważne udziałem zasobu kolejny kwartał nieco wzrosły.
- **Wskaźnik szacowanej dostępności mieszkań w dużych miastach pozostał stabilny**, na co wpłynęły stabilne nominalne dochody gospodarstw domowych i stabilne ceny mkw. mieszkań. Średni wskaźnik dla 7M wyniósł 0,87 mkw. za przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw, tj. był wyższy o 0,38 mkw. względem minimum z III kwartału 2007 r. Wskaźnik szacowanej maksymalnej dostępności kredytu mieszkaniowego dla przeciętnych gospodarstw³ domowych w 7M nieznacznie zmniejszył się na skutek niewielkiego wzrostu oprocentowania nowo udzielanych złotych kredytów mieszkaniowych oraz stabilizacji średniego wynagrodzenia.

1 Analiza przeprowadzona w niniejszej edycji *Informacji* opiera się na danych dostępnych do II kw. 2016 r. Z powodu opóźnień w dostępie do danych, niektóre wykresy zawierają informację do I kw. 2016 r. włącznie. Szeregi danych ze średnimi poziomami cen mkw. mieszkań, czynszów komercyjnych lub cen transakcyjnych mkw. powierzchni handlowej odzwierciedlają dostępny na dany moment zasób informacji i mogą podlegać rewizji wraz z napływającymi nowymi danymi. Szeregi te są stale uzupełniane, by odzwierciedlać pełen, dostępny na dany moment zestaw informacji. Wpływ na zmiany danych historycznych mają też rewizje danych, oczyszczające dane z błędów. Takie podejście jest stosowane przez inne banki centralne oraz urzędy statystyczne.

2 Indeks hedoniczny cen mieszkań zawiera korektę uwzględniającą różnice w atrybutach mieszkań (np. lokalizacja, powierzchnia użytkowa, standard wykończenia) sprzedawanych w poszczególnych okresach. Indeks hedoniczny powinien słabiej reagować na zwiększenie udziału w próbie mieszkań małych z wyższą ceną mkw. niż wskaźnik ceny średniej lub mediany. Cena hedoniczna to średnia cena transakcyjna z okresu bazowego mnożona przez indeks hedoniczny. Więcej informacji w artykule M. Wiśniewski (2010) „Metody wyznaczania hedonicznych indeksów cen jako sposób kontroli zmian jakości dóbr”, *Wiadomości Statystyczne* nr 9.

3 Maksymalny dostępny kredyt mieszkaniowy to miara wyrażona jako krotność miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw na danym rynku z uwzględnieniem wymogów kredytowych banku i parametrów kredytu (tj. stopa procentowa (NBP), okres amortyzacji (25 lat), minimalne wynagrodzenie jako minimalny dochód po spłacie rat kredytowych). Szacunek nie uwzględnia zmian polityki kredytowej banków, w tym kryteriów udzielania i warunków kredytu.

- **Inwestycja mieszkaniowa (bez liczenia kosztów transakcyjnych) nadal jest krótkookresowo opłacalna.** Przy założeniu średniej wysokości możliwego do uzyskania czynszu, rentowność inwestycji mieszkaniowej jest wyższa niż oprocentowanie lokaty bankowej, rentowność 10-letnich obligacji skarbowych oraz podobna do uzyskiwanej na rynku nieruchomości komercyjnych. Relacja kosztów obsługi kredytu mieszkaniowego do czynszu najmu nadal umożliwia finansowanie kosztów kredytu przychodami z najmu.
- **Wzrosła mieszkaniowa akcja kredytowa banków mierzona wartością nowych umów w złotych bez umów renegegowanych.** W II kwartale 2016 r. udzielono nowych kredytów o wartości 11,6 mld zł, co oznacza wzrost o 19,7% wobec ub. kwartału oraz wzrost o 9,6% względem II kw. 2015 r.⁴. Wysokie wypłaty kredytów w II kwartale 2016 r. wiązały się częściowo ze wzmożonym popytem mieszkaniowym powodowanym wyczerpaniem się puli środków przeznaczonych na dopłaty w ramach programu „Mieszkanie dla młodych” (środki z 2017 r.). Banki w omawianym okresie podwyższyły marże jak też zaostrzyły wymagania dotyczące zabezpieczeń i wkładu własnego, natomiast w III kwartale 2016 r. przewodniczący komitetów kredytowych przewidują istotne zaostrzenie polityki kredytowej w segmencie kredytów mieszkaniowych. W konsekwencji oczekują oni istotnego spadku popytu na te kredyty⁵. Jakość mieszkaniowych kredytów złotych jest wysoka, udział kredytów zagrożonych utrzymuje się na koniec II kwartału 2016 r. na poziomie ok. 2,6%.
- **Od 2012 r. systematycznie maleje udział kredytów nominowanych w walutach obcych w strukturze walutowej kredytów mieszkaniowych w bankach, co jest korzystne dla stabilności finansowej i makroekonomicznej.** Zmniejszanie się udziału mieszkaniowych kredytów walutowych jest zarówno wynikiem zaprzestania udzielania tych kredytów osobom nie otrzymującym regularnych dochodów w tej walucie, jak również regularnej amortyzacji oraz wcześniejszych spłat i refinansowania. Jakość mieszkaniowych kredytów walutowych jest nadal wysoka - udział kredytów zagrożonych utrzymuje się na koniec II kwartału 2016 r. na poziomie ok. 3,3%.
- **Nadal utrzymywała się wysoka szacowana rentowność mieszkaniowych projektów inwestycyjnych.** Było to związane z korzystną dla deweloperów relacją cen mieszkań do niskich od kilku lat kosztów materiałów i robót budowlanych oraz zakumulowanymi zasobami gruntów pod budowę nowych projektów mieszkaniowych. Dane finansowe firm deweloperskich wskazują z reguły na niską rentowność ich działalności, czego jednak nie potwierdza analiza prowadzona na przeciętnym projekcie inwestycyjnym, która wskazuje dobry poziom szacowanej rentowności projektów deweloperskich w budownictwie mieszkaniowym. Wyniki szacunków potwierdza bardzo duża liczba rozpoczynanych i wprowadzanych na rynek kolejnych nowych projektów inwestycyjnych.

⁴ Na podst.: http://www.nbp.pl/home.aspx?f=/statystyka/pieniezna_i_bankowa/oprocentowanie_n.html

⁵ Zgodnie z wnioskami z ankiety skierowanej do przewodniczących komitetów kredytowych „Sytuacja na rynku kredytowym - wyniki ankiety do przewodniczących komitetów kredytowych III kwartał 2016 r.” czwarty kwartał z rzędu banki zaostrzyły kryteria udzielania kredytów mieszkaniowych. Do głównych przyczyn zmiany polityki kredytowej banki zaliczyły kwestie regulacyjne: wejście w życie ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw. Zdaniem banków, skutkiem zaostrzenia polityki kredytowej był niewielki spadek popytu.

Zmalała także liczba upadłości przedsiębiorstw w branży deweloperskiej (postanowienia sądów o ogłoszeniu upadłości lub otwarciu postępowania restrukturyzacyjnego⁶).

- **Rosła liczba kontraktów na budowę nowych mieszkań oraz liczba mieszkań, których produkcja jest w toku.** Wysokie szacowane marże zysku deweloperskiego, jak i stopy zwrotu z projektów mieszkaniowych oraz wysoki popyt przyczyniały się do zwiększenia liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań (200,5 tys. w skali roku), mieszkań których budowę rozpoczęto (174,4 tys. w skali roku) oraz mieszkań oddanych do użytkowania (157,6 tys. w skali roku). Odnotowano wzrost względem II kwartału 2015 r. odpowiednio o 8,0 tys. (+16,6% r/r), o 3,5 tys. (+7,2% r/r) oraz o 4,4 tys. (+13,8% r/r).
- **Zapas niesprzedanych mieszkań na 6 największych rynkach w Polsce zwiększył się w omawianym okresie o ok. 2,7 tys. mieszkań i wyniósł 51,0 tys.** Wpłynął wzrost podaży przewyższający wysoki popyt, który w części był związany z niskim poziomem stóp procentowych, jak i zapowiedzi końca tegorocznej puli środków na dopłaty MDM. Wskaźnik czasu sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym⁷ w 6 największych miastach był stabilny w omawianym okresie. Deweloperzy w dalszym ciągu dobrze dopasowują strukturę wielkości mieszkań do popytu, w odróżnieniu od sytuacji na rynku wtórnym, gdzie podaż wynika ze struktury zasobu mieszkaniowego. Ponieważ w segmencie nieruchomości popularnych cena jest podstawowym kryterium wyboru mieszkania, największym popytem cieszą się lokale kompaktowe, tj. dwupokojowe o niewielkim metrażu. Na rynku pierwotnym utrzymuje się wysoka liczba zarówno nabywających mieszkanie we wczesnej fazie budowy, jak i nabywców poszukujących mieszkań o podwyższonym standardzie (ciekawy projekt, lepsza lokalizacja i jakość, prestiż inwestycji), za które skłonni są płacić wyższą cenę. Deweloperzy czasem decydują się na sprzedaż promocyjną części mieszkań – albo po niższych cenach, albo z elastycznym harmonogramem wpłat. Jednak nabywcy w wielu przypadkach decydują się na mieszkania z rynku wtórnego, które zapewniają komfort szybkiej przeprowadzki oraz poczucie bezpieczeństwa transakcji.
- W programie MDM do 5 lipca br. złożono wnioski o równowartości 50% zaplanowanej przyszłorocznej kwoty na wypłaty. To spowodowało, że **BGK zgodnie z zasadami programu MDM w dniu 6 lipca 2016 r. wstrzymał przyjmowanie wniosków nabywców mieszkań z terminem wypłaty**

6 W 2016 r. wprowadzono nowe prawo restrukturyzacyjne, w którym głównym celem postępowania restrukturyzacyjnego, oprócz zaspokojenia wierzycieli, jest uniknięcie ogłoszenia upadłości dłużnika przez umożliwienie mu restrukturyzacji w drodze zawarcia układu z wierzycielami, a w przypadku postępowania sanacyjnego - również przez przeprowadzenie działań sanacyjnych, przy zabezpieczeniu słusznych praw wierzycieli. W obecnym prawie, postępowaniu restrukturyzacyjnemu podlegają zarówno firmy niewypłacane, jak i zagrożone niewypłacalnością. Nowe statystyki pokazują nie tylko liczbę bankrutów, ale także firm zagrożonych bankrutem. Wcześniej obowiązujące prawo umożliwiało ogłoszenie upadłości układowej tylko wobec firmy faktycznie niewypłacalnej. W pierwszym półroczu br. ogłoszono mniej upadłości firm budowlanych, co jednak nie oznacza dobrej kondycji tej branży. Przewiduje się, że kolejna ich fala wystąpi prawdopodobnie w IV kw., ponieważ nie zniknęły przyczyny upadłości. Nadal utrzymuje się kilkunastoprocentowy spadek wartości rynku prac budowlanych. Upadały firmy, które nie były przygotowane do braku inwestycji trwającego trzy kwartały. Problemy mają te firmy budowlane, które zdobywały zamówienia poniżej kosztów, by zdobyć bieżące finansowanie. Plan ten nie udał się, wymaga bowiem stałego napływu kolejnych zleceń, które z bieżących wpływów finansowałyby minione już koszty i straty.

7 Wskaźnik czasu sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym, obliczany przez REAS, to relacja liczby mieszkań będących w ofercie na koniec kwartału w do średniej sprzedaży z ostatniego roku.

środków planowanym na 2017 r.⁸ Wysokie wypłaty środków należy wiązać zarówno z zeszłoroczną nowelizacją ustawy rozszerzającej program o mieszkania z rynku wtórnego⁹, jak i zapowiedzią nieprzedłużenia działania programu po 2018 r.¹⁰ Limity maksymalnych cen mkw. mieszkań dopuszczonych do programu MDM w II kwartale br. w omawianych miastach zmniejszyły się na 8 rynkach, wzrosły w 6 a w 2 pozostały bez zmian. W III kwartale 2016 r. wśród miast stolic województw odnotowano niewielkie podwyższenie limitów cen jedynie w Gdańsku. Ze względu na wyczerpanie się dostępnych w br. środków na dopłaty nie powinno to jednak mieć wpływu na rynek mieszkaniowy.

- **Stopniowo wygasa dofinansowanie oprocentowania pierwszych kredytów udzielonych w ramach programu RNS**, jednak dzięki historycznie niskim stopom procentowym nie stanowi to istotnego problemu dla obsługi tych kredytów. W ramach **Funduszu Mieszkań na Wynajem (FMW)** do końca II kwartału 2016 roku zakontraktowanych zostało ponad 2800 mieszkań, w tym ponad 400 już udostępniono najemcom, blisko 2033 jest w trakcie realizacji budowy, a ponad 360 jest w trakcie finalizacji decyzji inwestycyjnej. Aktualnie FMW oferuje mieszkania w Warszawie, Poznaniu, Piasecznie, Gdańsku i Krakowie¹¹. Zgodnie z zapowiedziami BGK w ramach istniejącego **Programu wspierającego budowę mieszkań czynszowych**¹² w 2017 r. ma powstać łącznie ok. 3 tys. mieszkań, najwięcej w województwach: zachodniopomorskim, śląskim i mazowieckim. **Od lutego 2016 r. działa Fundusz Wsparcia Kredytobiorców**¹³, oferujący zwrotną pomoc na preferencyjnych warunkach tym kredytobiorcom, którzy przejściowo mają problem ze spłatą kredytu.

8 Fundusz dopłat dofinansujący wkład własny w związku z nabyciem pierwszego mieszkania (Program MDM) w dniu 5.06.2016 r. osiągnął równowartość 50% zaplanowanej na wypłaty kwoty 746 mln zł (zgodnie z zapisem w ustawie budżetowej na 2017 r.). BGK wznowi przyjmowanie wniosków o dopłatę dopiero od stycznia 2017 r., aby rozdzielić pozostałe 381 mln zł. Na ostatni rok programu (2018 r.) limit środków wynosi 762 mln zł, a odsetek wykorzystania tych środków na koniec sierpnia 2016 r. był niewielki (3,5%).

9 W dniu 1.09.2015 r. weszła w życie ustawa z dnia 25 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. z 17.08.2015 r. poz. 1194). Nowelizacja objęła mieszkania z rynku wtórnego. Zwiększyła także dopłaty dla rodzin lub osób samotnie wychowujących dzieci (20% dla rodzin z dwójką dzieci oraz do 30% dla rodzin z trójką lub więcej dzieci). Ponadto zniesiony został limit wiekowy dla rodziców i osób samotnych wychowujących troje i więcej dzieci, którzy chcą wziąć udział w programie (do tej pory limit wynosił 35 lat). Złagodzone zostały także warunki otrzymywania kredytu – w charakterze "dodatku kredytobiorcy" mogą wystąpić dowolne osoby, a nie tylko najbliższa rodzina, co ma znaczenie dla uzyskania zdolności kredytowej.

10 W styczniu br. wiceminister w resorcie infrastruktury i budownictwa Kazimierz Smoliński zapowiedział, że rząd nie przewiduje kontynuowania programu MDM, zakończy go zgodnie z zapisami w ustawie, czyli 30 września 2018 r.

11 W 2017 r. mają powstać kolejne inwestycje w Warszawie i Katowicach, natomiast w 2018 r. w Poznaniu i Łodzi. FMW do końca 2020 roku ma zaoferować ok. 20 tys. mieszkań na wynajem.

12 Zapisy Ustawy (Dz. U. z dnia 10.09.2015 r. poz. 1582) umożliwiają BGK udzielanie TBS-om, spółkom komunalnym i spółdzielniom mieszkaniowym kredytu, którego oprocentowanie wynosiłoby w warunkach bieżących ok. 1,7 proc. oraz 1,3 pkt proc. marży banku, który sfinansuje budżet państwa. Program jest rozłożony na dziesięć lat, w trakcie których BGK ma pożyczyć na budowę czynszówek 4,5 mld zł (zakłada się budowę ok. 30 tys. mieszkań). W 2016 r. BGK ma przeznaczyć na udzielane kredyty 450 mln zł. Przewiduje się, że pierwsze umowy kredytowe będą zawierane ok. czerwca 2016 r. Zgodnie z zapisami ustawy mieszkań wybudowanych za preferencyjny kredyt z BGK nie będzie można wykupić. Istnieją ograniczenia dostępu do najmu mieszkań związane z dochodem najemców. Ustawa zakłada weryfikację ich dochodów co dwa lata. Stawka czynszu nie może przekraczać 5% wartości odtworzeniowej lokalu.

13 Zgodnie z Ustawą (Dz. U. z dnia 9.10.2015 r. poz. 1925) Fundusz Wsparcia Kredytobiorców (FWK) w dniu 19.02.2016 r. zaczął udzielać kredytobiorcom w trudnej sytuacji zwrotną pomoc, na preferencyjnych warunkach. Pomoc przysługuje tym, którzy w dniu złożenia wniosku o przyznanie wsparcia posiadają status bezrobotnego lub znajdują się w sytuacji, w której miesięczna rata kredytu mieszkaniowego przekracza 60 proc. miesięcznych dochodów osiąganych przez gospodarstwo domowe kredytobiorcy. Nieoprocentowana, ale zwrotna pomoc w wysokości do 1,5 tys. zł przysługiwać będzie maksymalnie przez 18 miesięcy. O wsparcie można występować w placówkach banków, które udzieliły kredytów mieszkaniowych. Zwrot pomocy zaczyna się

Zgodnie z informacją BGK w ramach tego programu dotychczas zawarto ok. 380 umów, na kwotę ok. 8,5 mln zł.

- **Na rynku nieruchomości komercyjnych w Polsce wartość transakcji inwestycyjnych w I półroczu 2016 r.** wyniosła około 2 mld euro, przy czym 1 mld euro zainwestowano w powierzchnie handlowe, ok. 800 mln w biurowe i 250 mln euro w magazyny. Stopy zwrotu na warszawskim rynku biurowym utrzymują się na bardzo niskim poziomie, ok. 5,5%¹⁴. Świadczy to o wysokich cenach w stosunku do niskich czynszów. Inwestorzy porównują stopy zwrotu z inwestycji w nieruchomości komercyjne z historycznie niskimi rentownościami obligacji skarbowych w Polsce oraz za granicą, uwzględniają też bardzo niskie stopy finansowania za granicą. **Na warszawskim, najważniejszym, rynku wynajmu powierzchni biurowych stopa pustostanów wzrosła do 15,4%**¹⁵, pomimo tego deweloperzy wciąż budują kolejne budynki. Oddawanie dalszych budynków biurowych do użytkowania może tę stopę podnieść w bliskiej przyszłości. Rynek magazynowy rozwija się silnie głównie z powodu popytu firm logistycznych i handlowych. Podaż powierzchni magazynowej w I półroczu 2016 r. wzrosła o 600 tys. mkw. i wyniosła ok. 10,5 mln mkw., a średnia stopa pustostanów spadła do 6,1%¹⁶. Czynsze transakcyjne dla powierzchni biurowych klasy A w Warszawie ustabilizowały się na poziomie około 23 euro/mkw./m-c., na pozostałych rynkach też pozostawały stabilne. Ceny transakcyjne zakupu lokali handlowo-usługowych na rynku wtórnym w całej Polsce nie zmieniały się istotnie.

po dwóch latach od jej udzielenia i może trwać 8 lat. Decyzje w sprawie udzielenia wsparcia dla kredytobiorców podejmuje BGK. Z pomocy tej nie mogą korzystać osoby, które są właścicielami innego domu lub mieszkania. Pieniądze z Funduszu nie trafiają bezpośrednio do kredytobiorcy, raty są regulowane przez Fundusz bezpośrednio na rachunek kredytowy banku-kredytodawcy. Fundusz dysponuje kwotą 600 mln zł. Kwota ta pochodzi z wpłat banków kredytodawców proporcjonalnie do wielkości posiadanego portfela kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych, których opóźnienie w spłacie kapitału lub odsetek przekracza 90 dni. W razie potrzeb FWK będzie uzupełniany środkami np. gdy jego kwota spadnie poniżej 100 mln zł, a uzupełnienie będzie wynosić wówczas 300 mln zł.

14 Por. raport CBRE "Poland Investment, H1 2016".

15 Por. raport Cushman & Wakefield „Property Times – Warszawa Biura I poł. 2016”

16 Por. raport JLL „Rynek powierzchni magazynowych w Polsce w I połowie 2016 r.

Poniższe wykresy opisują najważniejsze zjawiska, które wystąpiły na rynku mieszkaniowym w największych miastach w Polsce w I kwartale 2016 r. Wykresy prezentują:

- 1) ceny mieszkań (wykresy 1–14),
- 2) dostępność mieszkania, dostępność kredytu, kredytową dostępność mieszkania, opłacalność inwestycji w mieszkanie (wykresy 15–20),
- 3) wypłaty kredytów mieszkaniowych i stopy procentowe (wykresy 21–28),
- 4) operacyjną zyskowność mieszkań i projektów deweloperskich, koszty produkcji budowlano-montażowej oraz sytuację ekonomiczną deweloperów w Polsce (wykresy 29–45),
- 5) budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w Polsce (wykresy 46–59),
- 6) politykę mieszkaniową (wykresy 60-71),
- 7) nieruchomości komercyjne (wykresy 72-75).

Analiza cen mkw. mieszkań: ofertowych, transakcyjnych oraz hedonicznych na rynku pierwotnym i wtórnym oraz stawek najmu mieszkań bazuje na danych pozyskiwanych w ramach badania ankietowego rynku mieszkaniowego Baza Rynku Nieruchomości (BaRN)¹⁷. Z kolei w ramach badania ankietowego rynku nieruchomości komercyjnych Baza Rynku Nieruchomości Komercyjnych (BaNK) zbierane i analizowane są dane dotyczące czynszów oraz cen ofertowych i transakcyjnych nieruchomości komercyjnych.

W analizach wykorzystano także dane z baz: PONT Info Nieruchomości, AMRON i SARFIN Związku Banków Polskich oraz Comparables.pl. Korzystano również z analiz i raportów REAS, Komisji Nadzoru Finansowego oraz ze zbiorczych danych kredytowych Biura Informacji Kredytowej. Do analizy strukturalnej rynków wykorzystano dane publikowane przez Główny Urząd Statystyczny oraz wiele opracowań zawierających dane sektorowe.

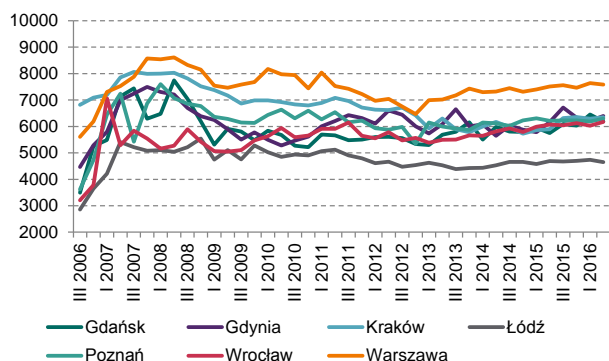
¹⁷ Badanie cen nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w wybranych miastach Polski na I kwartał 2016 r. zostało ogłoszone Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 27 sierpnia 2014 r. w sprawie Programu Badań Statystycznych Statystyki Publicznej na rok 2015 (Dz. U. z 2014 r., poz. 1330) pod nr 1.26.09(073). Obowiązek przekazywania danych statystycznych wynika z art. 30 pkt 3 Ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2012 r. poz. 591) oraz przywołanego rozporządzenia Rady Ministrów. Wzór formularzy sprawozdawczych na 2015 r. został ogłoszony Rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 marca 2015 r. w sprawie określenia wzorów formularzy sprawozdawczych, objaśnień co do sposobu ich wypełniania oraz wzorów kwestionariuszy i ankiet statystycznych stosowanych w badaniach statystycznych ustalonych w programie badań statystycznych statystyki publicznej na rok 2015 (Dz. U. z 2015 r. poz. 561). Ponieważ jest to badanie prowadzone przez NBP, bank zamieszcza ankiety na swojej stronie internetowej. W notowaniu dotyczącym II kwartału 2016 r. zebrano ok. 109,9 tys. rekordów, w tym ok. 26,5% dotyczących transakcji oraz 73,5% dotyczących ofert. Łącznie w bazie zebrano ok 2,0 mln rekordów, z 20,8% udziałem transakcji oraz 79,2% ofert.

Wykaz skrótów

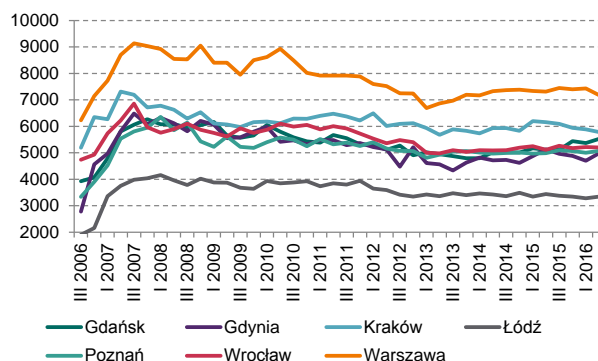
5M	5 miast: Gdańsk, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław
6M	6 miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław
7M	7 miast: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław
10M	10 miast: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra
BaNK	Baza Rynku Nieruchomości Komercyjnych
BaRN	Baza Rynku Nieruchomości
BIK	Biuro Informacji Kredytowej
CPI	Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych
DFD	Duża firma deweloperska
GD	Gospodarstwa domowe
GUS	Główny Urząd Statystyczny
IRR	Internal Rate of Return
EURIBOR	Euro Interbank Offer Rate
FMW	Fundusz Mieszkań na Wynajem
KNF	Komisja Nadzoru Finansowego
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy
LIBOR	Ang. London Interbank Offered Rate
LTV	Relacja wartości kredytu mieszkaniowego do wartości mieszkania (ang. <i>Loan-to-Value</i>)
MDM	Mieszkanie dla Młodych
MSSF	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej
NBP	Narodowy Bank Polski
PONT	PONT Info Nieruchomości
REAS	Real Estate Advisory System
RNS	Rodzina na Swoim
RP	Rynek pierwotny mieszkań
PSR	Polskie Standardy Rachunkowości
RW	Rynek wtórny mieszkań
ROE	Stopa zwrotu z majątku
WIBOR	Referencyjna wysokość oprocentowania kredytów na polskim rynku międzybankowym
WIG20	Indeks grupujący 20 spółek z GPW o najwyższej wartości akcji pozostających w wolnym obrocie
ZBP	Związek Banków Polskich
ZKPK	Zakumulowany indeks zmiany kryteriów polityki kredytowej banków wobec kredytów mieszkaniowych

1. Ceny mieszkań transakcyjne, hedoniczne, ofertowe na rynku pierwotnym (RP) i wtórnym (RW)

Wykres 1 Transakcyjne ceny mkw. mieszkań na RP



Wykres 2 Transakcyjne ceny mkw. mieszkań na RW

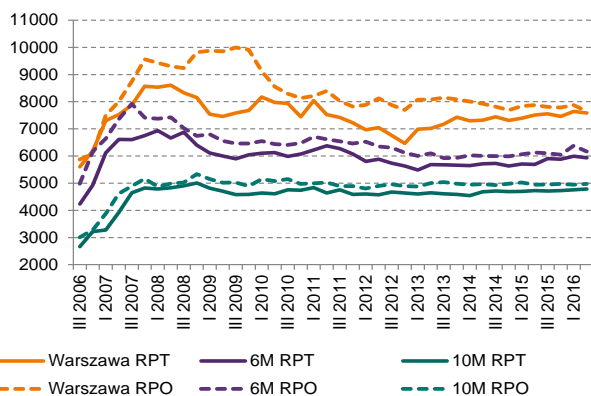


Uwaga: baza cen mieszkań NBP (BaRN) istnieje od III kw. 2006 r.; opis bazy w opracowaniu „Raport o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2015 r.” dostępnym na stronie internetowej banku.

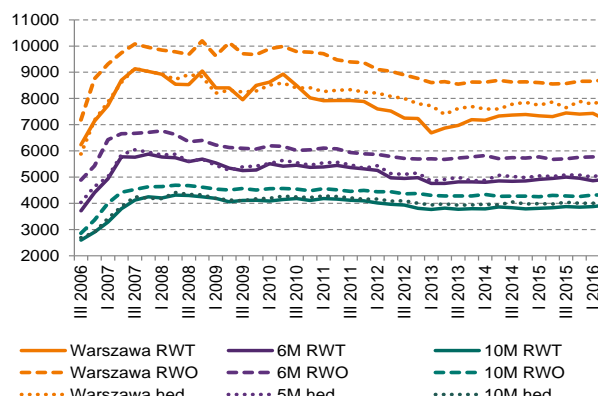
Źródło: NBP.

Źródło: NBP.

Wykres 3 Średnia ważona cena mkw. mieszkania, oferty i transakcje na RP



Wykres 4 Średnia ważona cena mkw. mieszkania, oferty i transakcje na RW

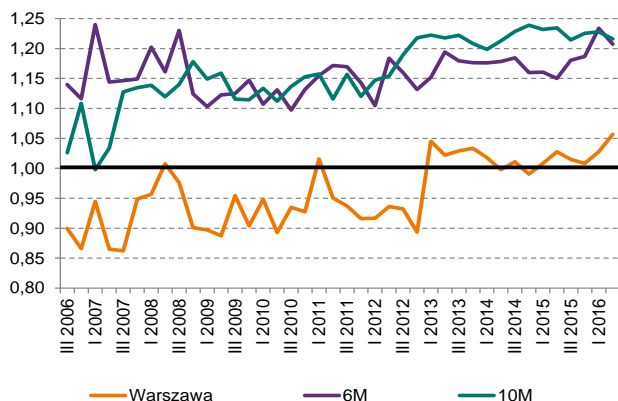


Uwagi do wykresów 3–13: cena ważona udziałem mieszkań w zasobie rynkowym; dla Warszawy cena średnia, 6M to miasta: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław; 10M to miasta: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra.

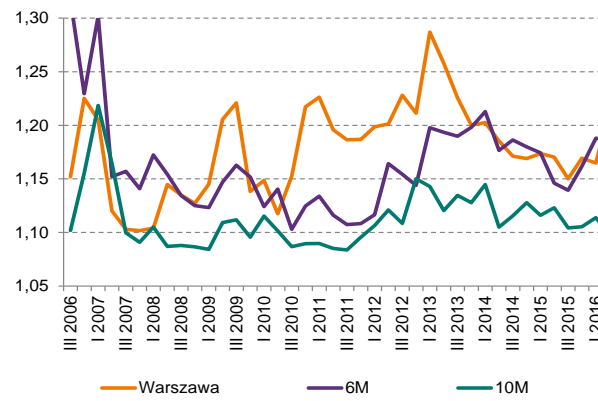
Źródło: NBP.

Źródło: NBP.

Wykres 5 Relacja średniej ważonej ceny transakcyjnej mkw. mieszkania – RP do RW



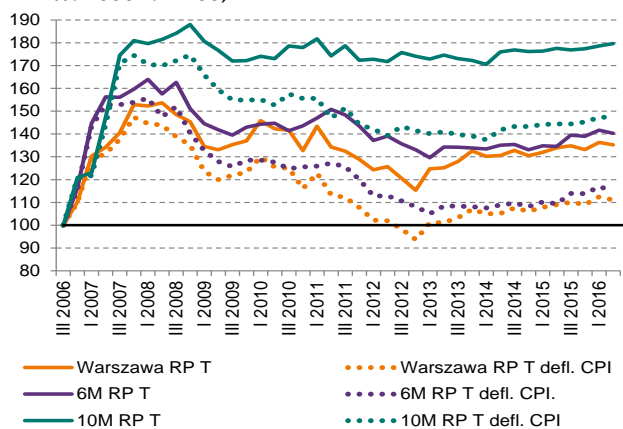
Wykres 6 Relacja średniej ważonej ceny ofertowej do transakcyjnej mkw. mieszkania na RW



Źródło: NBP.

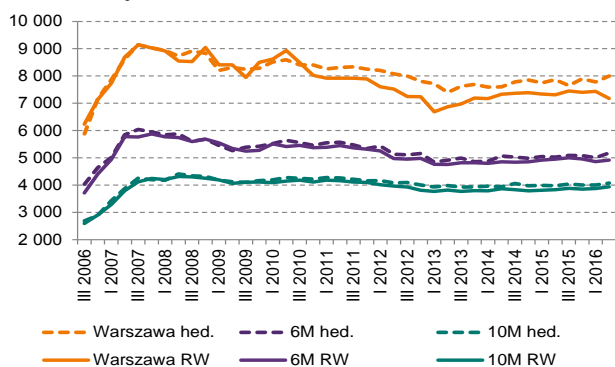
Źródło: NBP.

Wykres 7 Indeks średniej ważonej ceny transakcyjnej mkw. mieszkania na RP oraz realnej względem CPI (III kw. 2006 r. = 100)



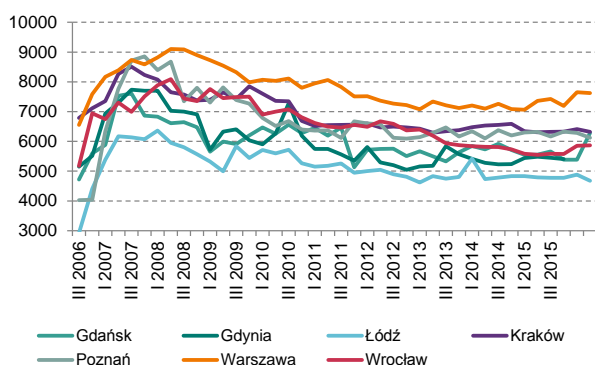
Źródło: NBP, AMRON, GUS.

Wykres 9 Średnia ważona cena transakcyjna mkw. mieszkania na RW oraz cena korygowana indeksem hedonicznym



Źródło: NBP.

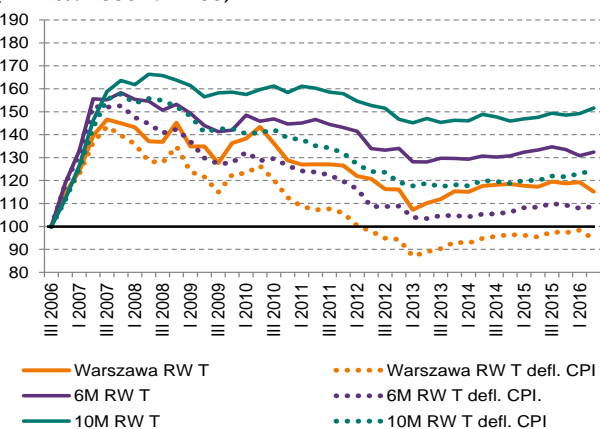
Wykres 11 Średnie ofertowe ceny mkw. mieszkań na RP w 7M



Uwaga do wykresów 11-12: ceny zbierane ze wszelkich dostępnych źródeł.

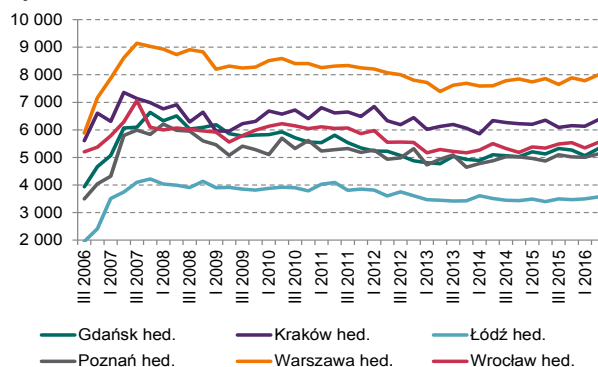
Źródło: PONT Info Nieruchomości.

Wykres 8 Indeks średniej ważonej ceny transakcyjnej mkw. mieszkania na RW oraz realnej względem CPI (III kw. 2006 r. = 100)



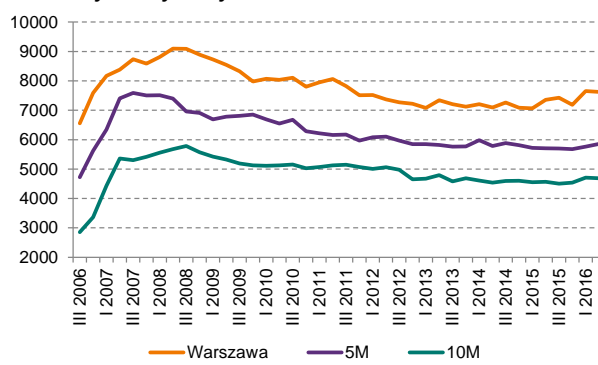
Źródło: NBP, AMRON, GUS.

Wykres 10 Cena transakcyjna mkw. mieszkania na RW korygowana indeksem hedonicznym, w największych miastach



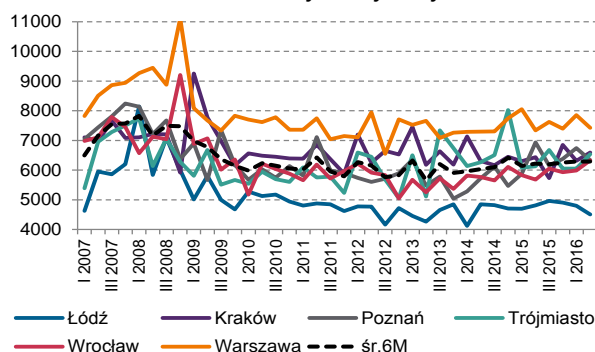
Źródło: NBP.

Wykres 12 Średnie ofertowe ceny mkw. mieszkań na RP na wybranych rynkach



Źródło: PONT Info Nieruchomości.

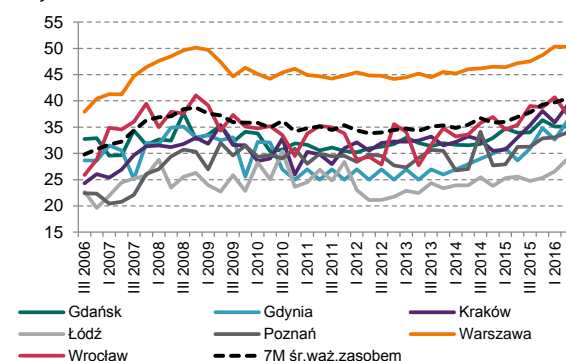
Wykres 13 Średnie ofertowe ceny mkw. nowych kontraktów mieszk. na RP na wybranych rynkach



Uwaga: ceny dotyczą wyłącznie nowych kontraktów, po raz pierwszy wprowadzanych na rynek.

Źródło: Real Estate Advisory System (REAS).

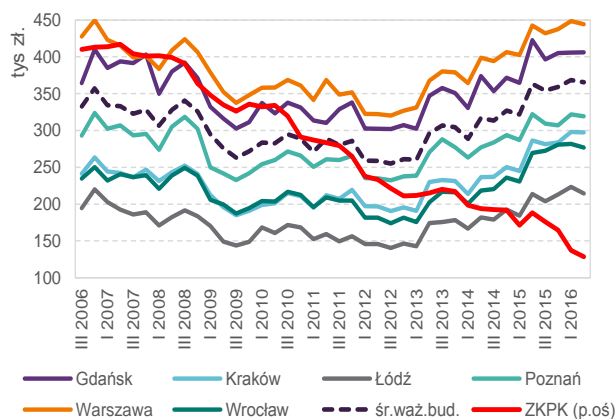
Wykres 14 Średnie (ofertowe i transakcyjne) stawki najmu mkw. mieszkania w 7M



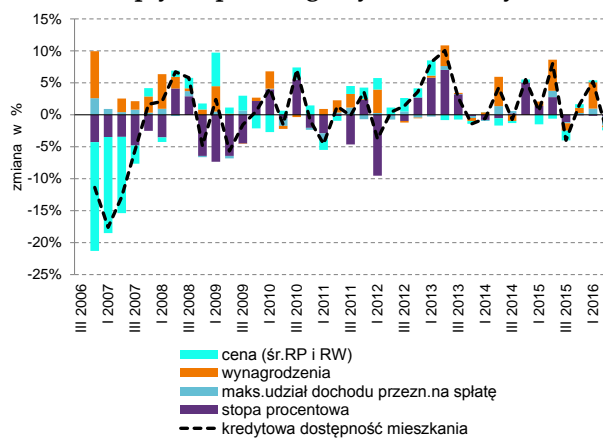
Źródło: NBP.

2. Dostępność mieszkania, dostępność kredytu, kredytowa dostępność mieszkania, opłacalność inwestycji w mieszkanie

Wykres 15 Szacunek dostępnego kredytu mieszk. oraz zakumulowany indeks polityki kredytowej mieszkaniowej banków (ZKPK)



Wykres 16 Kwartalne zmiany szacowanej kredytowej dostępności mieszkania średniej dla 7M oraz siła i kierunki wpływu poszczególnych składowych



Dostępny kredyt mieszkaniowy – miara określająca potencjalny maksymalny kredyt mieszkaniowy; wyrażona w tys. zł na danym rynku z uwzględnieniem wymogów kredytowych banku i parametrów kredytu (tj. stopa procentowa, okres amortyzacji, minimalne wynagrodzenie jako minimalny dochód po spłacie rat kredytowych).

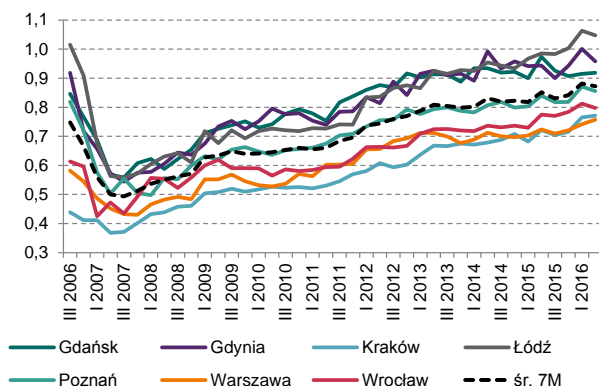
Kredytowa dostępność mieszkania – miara określająca liczbę metrów kwadratowych mieszkania, które można zakupić z wykorzystaniem kredytu mieszkaniowego przy przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw na danym rynku (GUS), z uwzględnieniem wymogów kredytowych banku i parametrów kredytu (stopa procentowa, okres amortyzacji, minimalne wynagrodzenie jako minimalny dochód po spłacie rat kredytowych) przy średniej cenie transakcyjnej mieszkania (40% z RP i 60% z RW) na danym rynku (BaRN). Znaczenie informacyjne ma tempo zmian indeksu i rozpiętość pomiędzy rynkami.

Indeks ZKPK – zakumulowany indeks zmiany kryteriów polityki kredytowej banków; wartości dodatnie oznaczają złagodzenie, a ujemne zaostrzenie polityki kredytowej w stosunku do okresu początkowego, tj. IV kw. 2003 r. Opis metody liczenia wskaźnika w *Raporcie o stabilności systemu finansowego, grudzień 2012 r.*, NBP.

Źródło: NBP, GUS.

Źródło: NBP, GUS.

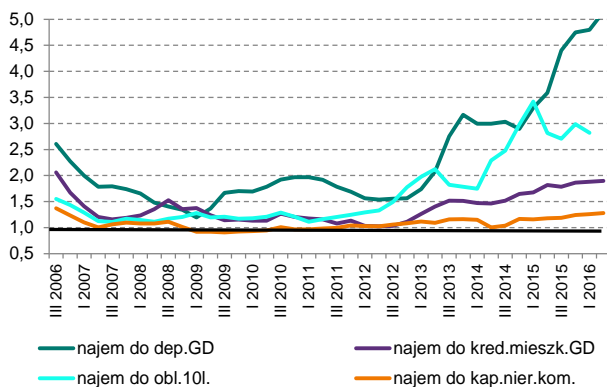
Wykres 17 Szacunek dostępności mieszkania w mkw. za przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw



Dostępność mieszkania – miara potencjalnej możliwości zakupu powierzchni mieszkania w cenie transakcyjnej za przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w danym mieście. Wyraża liczbę metrów kwadratowych mieszkania możliwych do nabycia przy przeciętnym wynagrodzeniu w sektorze przedsiębiorstw w danym mieście (GUS), oraz przeciętnej cenie transakcyjnej na danym rynku (40% z RP i 60% z RW) (NBP).

Źródło: NBP, GUS.

Wykres 19 Opłacalność wynajmu mieszkania (śr. w 7M) wobec depozytów GD, kredytów mieszk., 10-letnich oblig. skarbowych oraz stopy kapitalizacji nieruchomości komerc. (biur i pow. handlowych)

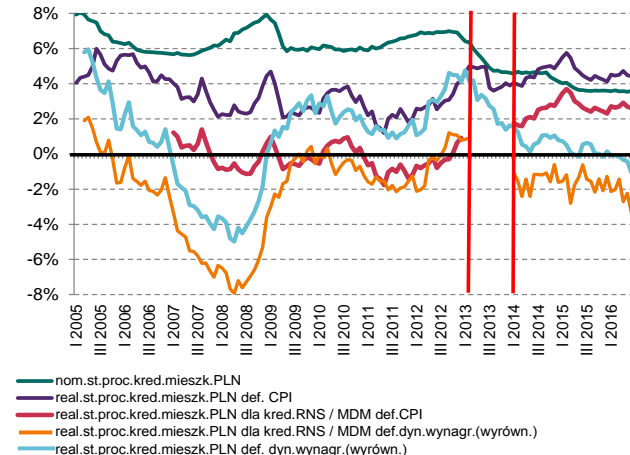


Uwaga do wykresu 19: wartości powyżej 1 oznacza większą opłacalność inwestycji w mieszkanie na wynajem osobom trzecim od lokowania kapitału w innych inwestycjach. Analiza ta nie uwzględnia wysokich kosztów transakcyjnych na rynku mieszkaniowym oraz potencjalnie długiego czasu wychodzenia z takiej inwestycji.

Uwaga do wykresu 20: czynnik łączny popytu (opłac. najmu wzgl. inwest. gotów.) składa się w 60% z popytu konsumenckiego (kredytowa dostępność), w 30% z opłacalności wynajmu mieszkania i w 10% ze spekulacyjnego zysku inwestora; wagi zostały oszacowane ekspercko, indeks przedstawia średnią ruchomą z dwóch kolejnych kwartałów.

Źródło: NBP, GUS.

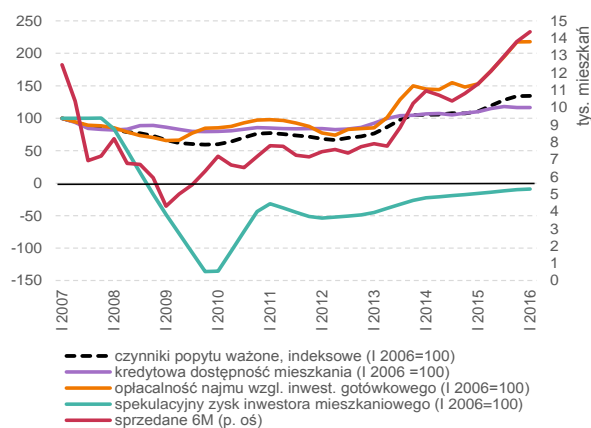
Wykres 18 Koszty kredytu mieszkaniowego dla konsumenta deflowane CPI lub dynamiką wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw



Uwaga: wartości poniżej 0 oznaczają ujemną realną stopę procentową dla kredytobiorcy; czerwone linie oddzielają jednoroczny okres braku rządowych programów wsparcia nabywania mieszkań tj. RNS (obowiązujący do końca 2012 r.) oraz MDM (rozpoczęty w 2014 r.).

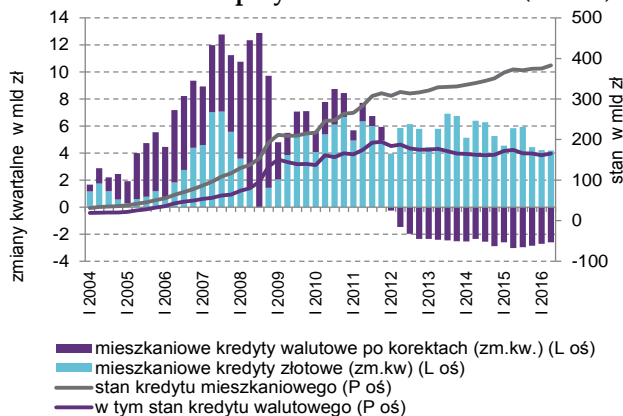
Źródło: NBP, GUS, BGK.

Wykres 20 Szacunek popytu mieszkaniowego na RP w 7M i jego składowe



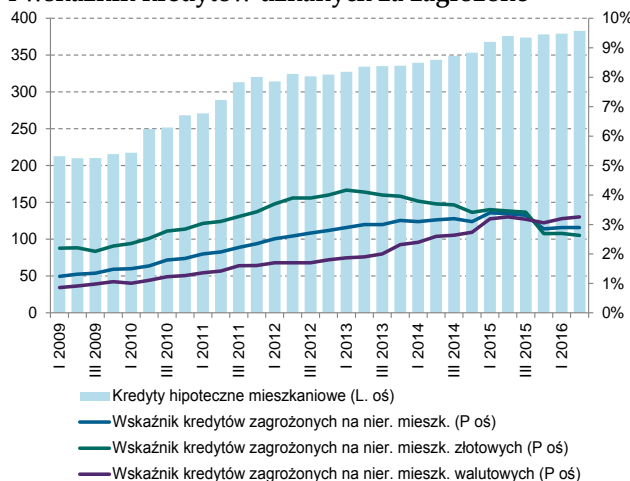
3. Wyплаты kredytów mieszkaniowych, stopy procentowe

Wykres 21 Stan i kwartalne zmiany należności GD z tytułu kredytu mieszkaniowego po korektach oraz struktura walutowa przyrostów kwart. stanu (mld zł)



Źródło: NBP.

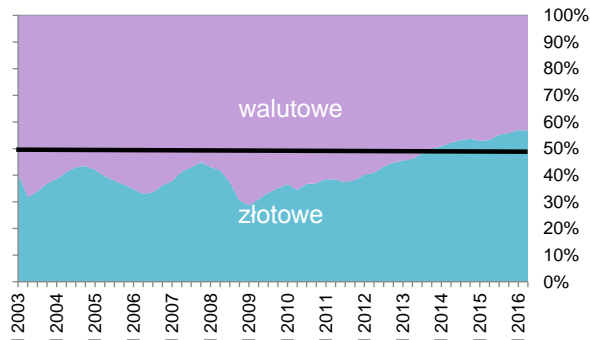
Wykres 23 Kredyty GD na nieruch. mieszkaniowe i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone



Uwaga: należności (kredyty) ze stwierdzoną utratą wartości – należności z portfela B, w przypadku których zostały stwierdzone obiektywne przesłanki utraty wartości i spadek wartości oczekiwanej przyszłych przepływów pieniężnych (w bankach stosujących MSSF) lub które zostały zaliczone do należności zagrożonych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów w sprawie zasad tworzenia rezerw na ryzyko związane z działalnością banków (w bankach stosujących PSR).

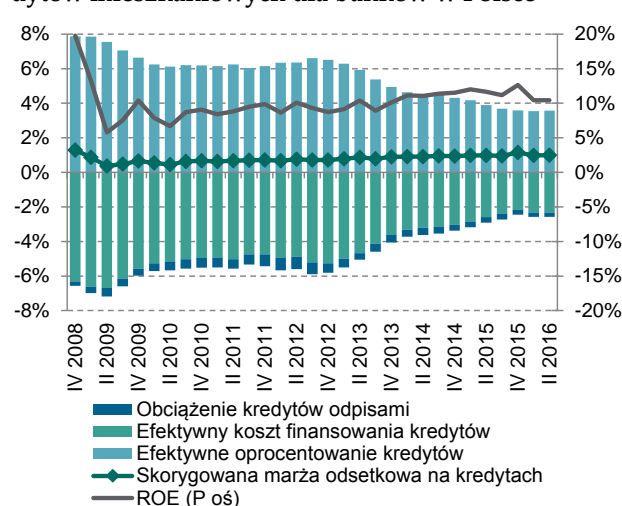
Źródło: NBP.

Wykres 22 Struktura walutowa stanu należności od GD z tytułu kredytu mieszkaniowego (%)



Źródło: NBP.

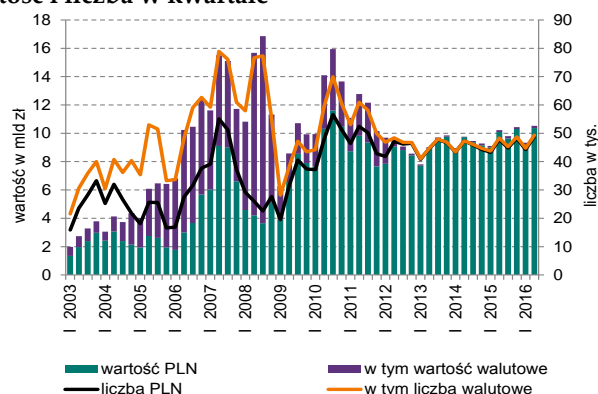
Wykres 24 Szacunkowa zyskowność złotych kredytów mieszkaniowych dla banków w Polsce



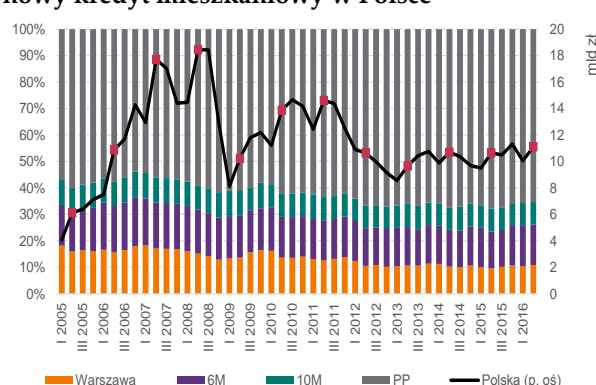
Uwaga: przychody i koszty związane z portfelem kredytów mieszkaniowych. Szacunkowe ROE liczone jest jako skorygowana marża odsetkowa przy kredytach mieszkaniowych w stosunku do wymaganego kapitału własnego. Obliczenie na podstawie publikacji KNF, do 2014 r. *Współczynnik wypłacalności*, od 2014 r. *Łączny współczynnik kapitałowy*. Skorygowana marża odsetkowa to wynik dodawania wszelkich dochodów oraz odjęcia wszelkich kosztów. Efektywny koszt finansowania został obliczony na podstawie stopy WIBOR przez dodanie szacunkowych kosztów związanych z finansowaniem się banku. Od 2016 r. uwzględniony jest podatek bankowy.

Źródło: NBP.

Wykres 25 Nowo podpisane umowy kredytowe: wartość i liczba w kwartale



Wykres 26 Struktura geograficzna wartości umów na nowy kredyt mieszkaniowy w Polsce



Uwaga do wykresów 25 i 26: dane informują o podpisanych umowach kredytowych, a nie o faktycznych wypłatach kredytu.

Źródło: ZBP.

Źródło: BIK.

Tabela 1 Szacunek wypłat brutto kredytów mieszkaniowych dla gosp. domowych w Polsce oraz szacunek gotówkowych i kredytowych zakupów mieszkań deweloperskich na 7 największych rynkach (w mln zł)

Data	Szacunkowa wypłata kredytów mieszkaniowych w Polsce	Szacunkowa wartość transakcji mieszkaniowych na RP w 7 miastach	Szacunek wypłat kredytów wraz z udziałem własnym na zakup mieszkania na RP w 7 miastach	Szacunek zakupów gotówkowych mieszkań na RP w 7 miastach	Szacunkowy udział zakupów gotówkowych mieszkań na RP w 7 miastach
I 2012	5 385	2 703	922	1 781	0,66
II 2012	7 325	2 791	1 254	1 537	0,55
III 2012	7 661	2 512	1 312	1 200	0,48
IV 2012	7 441	2 882	1 274	1 608	0,56
I 2013	6 295	2 597	1 121	1 476	0,57
II 2013	7 867	2 897	1 428	1 469	0,51
III 2013	9 140	3 457	1 690	1 767	0,51
IV 2013	9 084	3 989	1 773	2 215	0,56
I 2014	7 571	3 998	1 478	2 520	0,63
II 2014	8 899	3 794	1 737	2 057	0,54
III 2014	8 894	3 811	1 736	2 075	0,54
IV 2014	8 122	4 059	1 585	2 474	0,61
I 2015	8 996	4 209	1 756	2 453	0,58
II 2015	10 640	4 680	2 077	2 603	0,56
III 2015	10 341	4 957	2 019	2 938	0,59
IV 2015	11 237	5 397	2 194	3 203	0,59
I 2016	9 742	5 480	1 902	3 578	0,65
II 2016	11 661	5 723	2 276	3 447	0,60

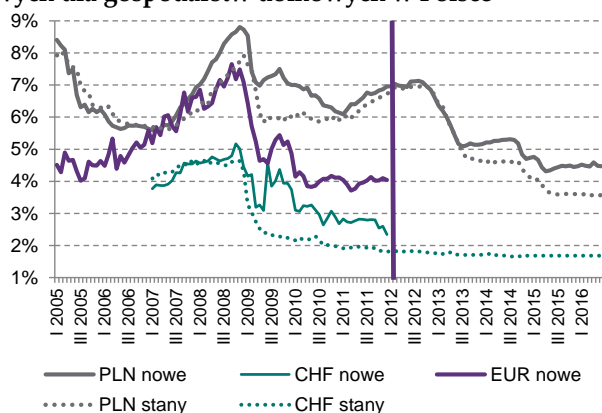
Uwaga: szacunek opiera się na następujących założeniach:

W okresie I 2012 –IV 2014 szacunek nowo udzielonych kredytów w Polsce w poszczególnych kwartałach bazował na przyrostach salda kredytów dla gospodarstw domowych skorygowanych o amortyzację kredytów i przepływy pomiędzy portfelem walutowym a złotowym, dostępnych w sprawozdawczości NBP. Uwzględniono cały system bankowy oraz SKOK-i. Od I 2015 r. szacunek wartości wypłat kredytów bazuje na danych zbieranych od banków.

Szacunkową wartość transakcji na RP w 7M (Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa, Wrocław) obliczono poprzez pomnożenie średniej ceny mieszkania przez jego średnią wielkość w mkw. oraz liczbę sprzedanych mieszkań (w oparciu o dane firmy REAS). Na podstawie danych ZBP przyjęto, że wartość nowo udzielonych kredytów na zakup mieszkań na rynkach pierwotnych 7M w 2012 r. stanowiła 50% wartości kredytów mieszkaniowych w tych miastach, natomiast pod koniec 2013 r. udział ten wynosił ok. 57%. Szacunek transakcji gotówkowych stanowi różnicę wartości transakcji na rynku 7M oraz wypłat kredytów wraz z udziałem własnym. Dane cenowe za wszystkie okresy zostały zaktualizowane.

Źródło: NBP, REAS, ZBP, GUS.

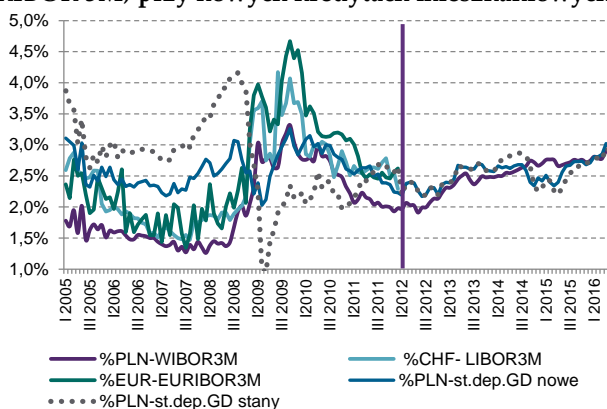
Wykres 27 Stopy procentowe kredytów mieszkaniowych dla gospodarstw domowych w Polsce



Uwaga: Od 2012 r. kredyty walutowe praktycznie nie były udzielane.

Źródło: NBP.

Wykres 28 Marże bankowe (do WIBOR, LIBOR, EURIBOR 3M) przy nowych kredytach mieszkaniowych

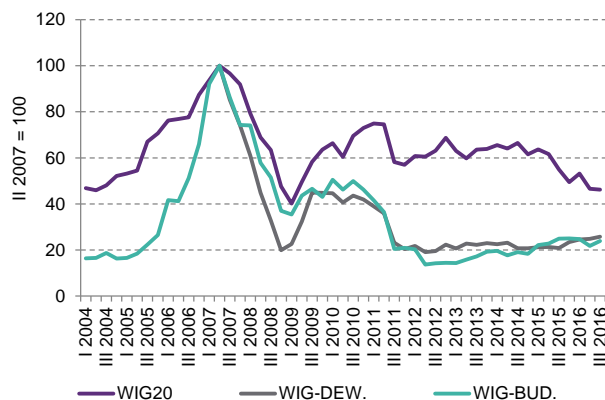


Uwaga: marżę bankową stanowi różnica między stopą kredytu mieszkaniowego (wg danych NBP) a LIBORCHF3M lub EURIBOR3M lub WIBOR3M.

Źródło: NBP.

4. Operacyjna zyskowność mieszkań i projektów deweloperskich, koszty produkcji budowlano-montażowej oraz sytuacja ekonomiczna deweloperów w Polsce

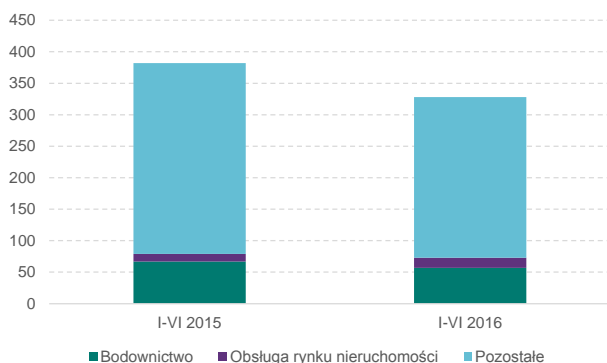
Wykres 29 Przeskalowane indeksy giełdowe: WIG20 oraz dla dewelop. i firm budow. (II kw. 2007 = 100)



Uwaga: dane zostały znormalizowane, II kwartał 2007 r. = 100. WIG deweloperów notowany jest od II kwartału 2007 r.; III 2016 stan na 14 września br. Źródło: Giełda Papierów Wartościowych.

Uwaga do wykresu 30: od 1 stycznia 2016 r. zmianie uległy dotychczasowe przepisy w prawie upadłościowym - wprowadzono nowe prawo restrukturyzacyjne. Głównym celem postępowania restrukturyzacyjnego, oprócz zaspokojenia wierzycieli, jest uniknięcie ogłoszenia upadłości dłużnika przez umożliwienie mu restrukturyzacji w drodze zawarcia układu z wierzycielami, a w przypadku postępowania sanacyjnego - również przez przeprowadzenie działań sanacyjnych, przy zabezpieczeniu słusznych praw wierzycieli. Istotną zmianą jest także fakt, że w obecnym prawie, postępowaniu restrukturyzacyjnym podlegają zarówno firmy niewypłacalne, jak i zagrożone niewypłacalnością, w związku z tym nowe statystyki pokazują nie tylko liczbę bankrutów, ale także firm zagrożonych bankrutem. Wcześniej obowiązujące prawo umożliwiało ogłoszenie upadłości układowej tylko wobec firmy faktycznie niewypłacalnej.

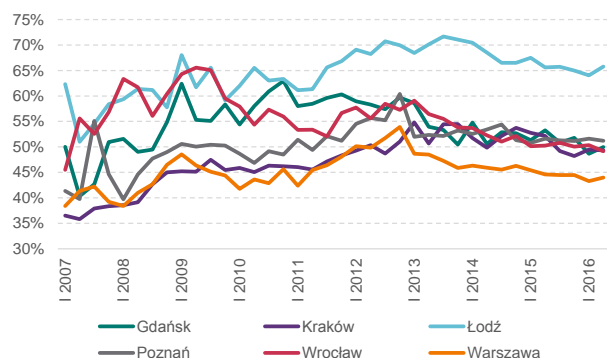
Wykres 30 Liczba upadłości w branżach (stan na koniec pierwszych półroczy)



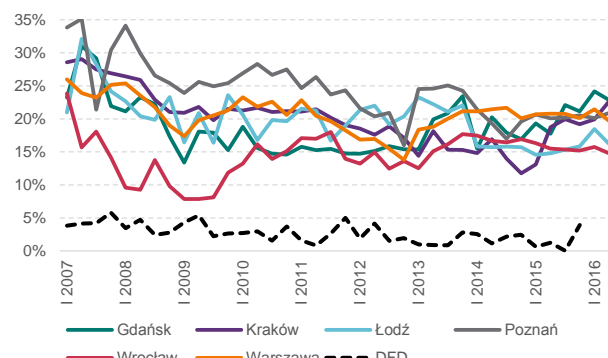
Uwaga: podział wg pierwszego wpisu w KRS.

Źródło: Coface Poland.

Wykres 31 Szac. udział kosztów bezpośrednich budowy mkw. pow. użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1122-302¹⁸) w cenie transakcyjnej RP



Wykres 32 Szac. stopa zwrotu z kapitału własnego z projektów inwestycyjnych w największych miastach a raportowana stopa zwrotu DFD*

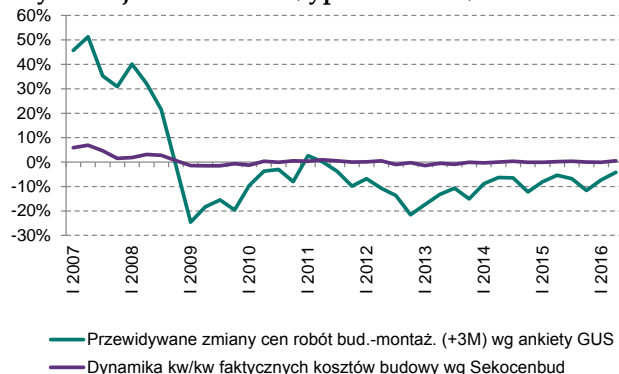


Uwaga do wykresu 32: szacowana stopa zwrotu z kapitału własnego z typowych, nowo rozpoczynanych mieszkaniowych projektów inwestycyjnych, przy założeniu bieżących stóp procentowych, wymogów bankowych i kosztów produkcji; obliczone wg schematu z aneksu 3 w *Raporcie o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2011 r.* Od 2014 r. stosowana jest własna (NBP) wycena ziemi pod budownictwo wielomieszkaniowe, co zmieniło dotychczasowe szacunki, zwłaszcza dla Poznania. DFD – stopa zwrotu przeciętnej Dużej Firmy Deweloperskiej wg GUS (zatrudnienie ≥ 9 osób).

Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud.

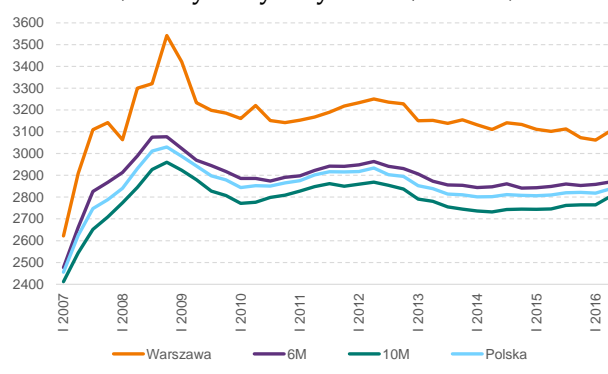
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, GUS (F01).

Wykres 33 Przewidywane zmiany cen robót bud.-mont. (+3M) oraz dynamika kosztów budowy pow. użytkowej bud. mieszk. (typ 1122-302¹⁸)



Źródło: NBP na podstawie danych GUS (ankieta dot. koniunktury), Sekocenbud.

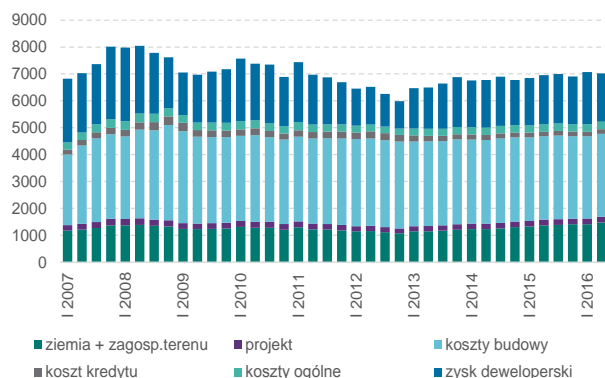
Wykres 34 Przeciętny koszt budowy mkw. powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (typ 1122-302¹⁸) na wybranych rynkach (zł/mkw.)



Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud.

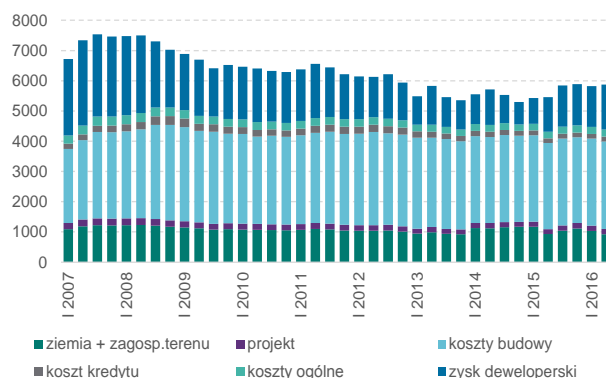
¹⁸ Budynek (typ 1122-302) monitorowany przez NBP od II połowy 2016 r. na podstawie danych Sekocenbud: budynek przeciętny mieszkalny, wielorodzinny, pięciokondygnacyjny, z podziemnym garażem; technologia budowy: ławy fundamentowe, ściany konstrukcyjne i stropy – żelbetowe monolityczne, ściany osłonowe murowane z pustaków MAX; zmiana typu analizowanego budynku wiąże się z zamknięciem kosztorysowania obiektu 1121. Zachowano założenia analityczne z budynku 1121.

Wykres 35 Warszawa – szac. struk. ceny mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{18/}) dla konsum.



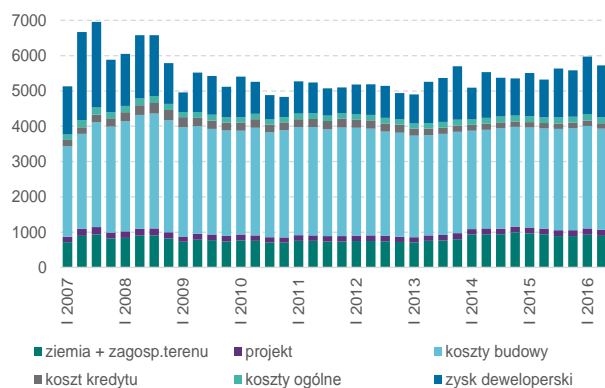
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 36 Kraków - szac. Struk. ceny mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{18/}) dla konsum.



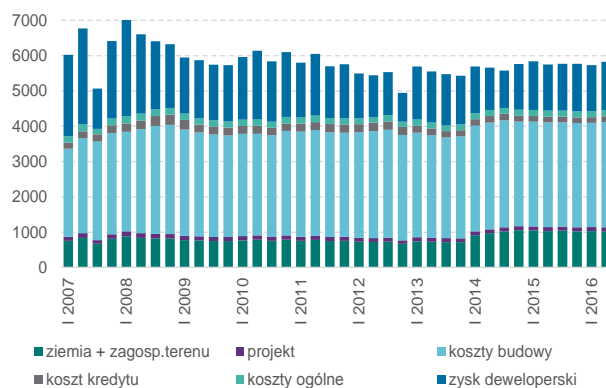
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 37 Gdańsk – szac. struk. ceny mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{18/}) dla konsum.



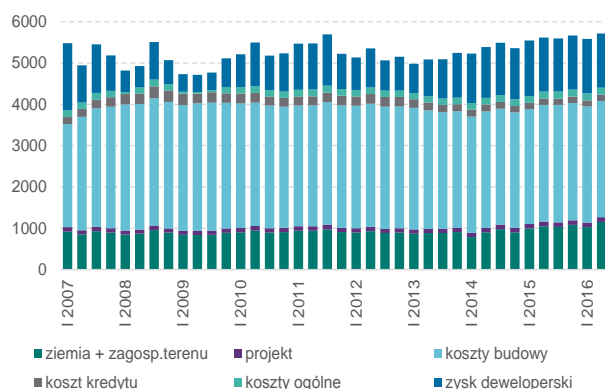
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 38 Poznań – szac. struk. ceny mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{18/}) dla konsum.



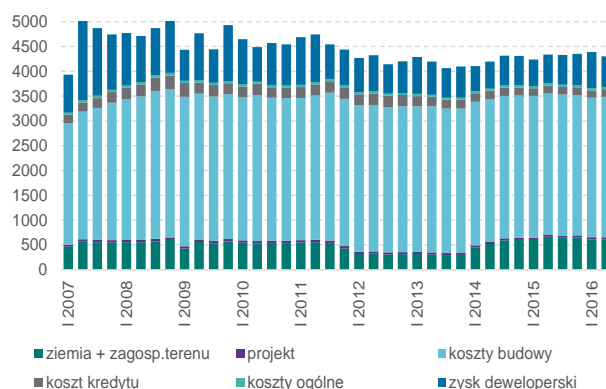
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 39 Wrocław – szac. struk. ceny mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{18/}) dla konsum.



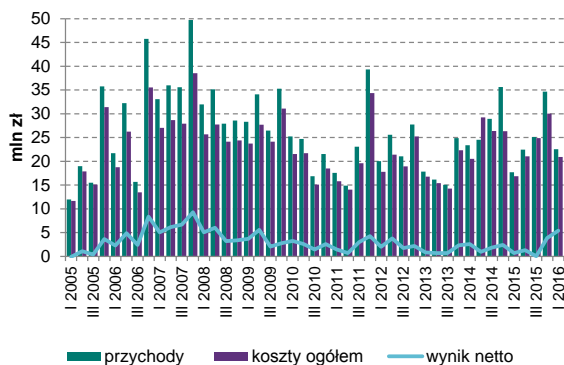
Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 40 Łódź – szac. struk. ceny mkw. pow. uż. mieszk. na RP (typ bud. 1122-302^{18/}) dla konsum.

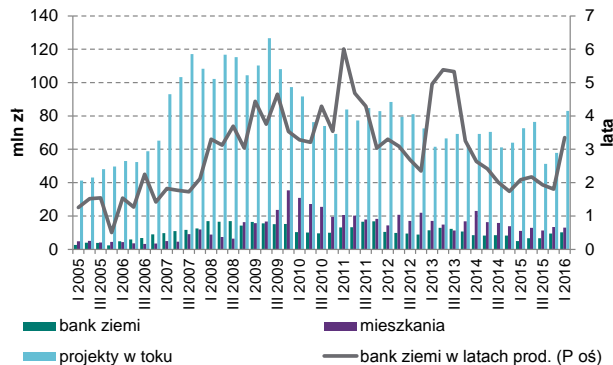


Źródło: NBP na podstawie Sekocenbud, REAS.

Wykres 41 Wskaźniki ekonomiczne przec. DFD



Wykres 42 Sytuacja przec. DFD

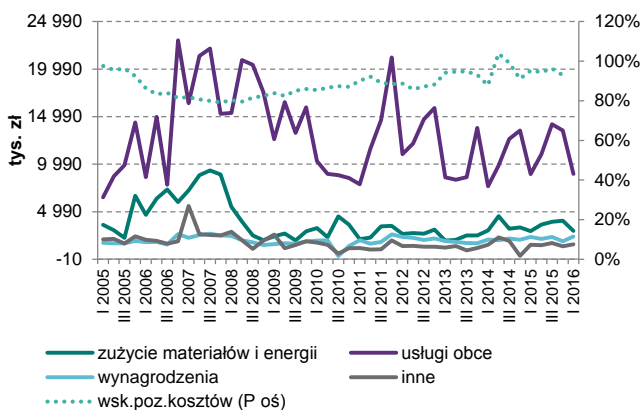


Uwaga do wykresów 41-43: DFD – duża firma deweloperska wg GUS zatrudniają powyżej 50 osób. Brak nowszych danych.

Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

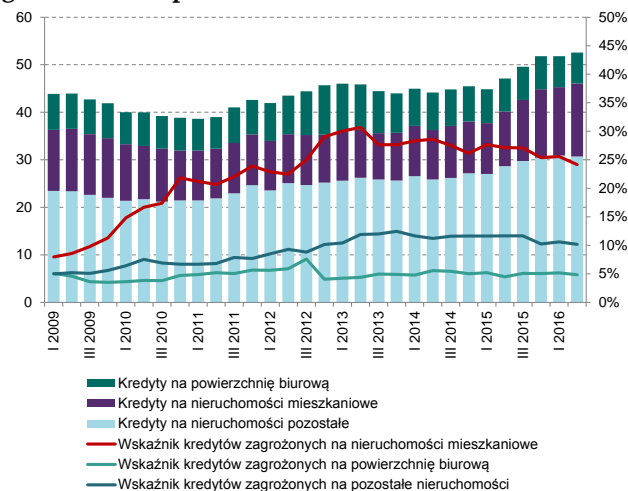
Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

Wykres 43 Koszty przeciętnej DFD



Źródło: NBP na podstawie GUS (F01).

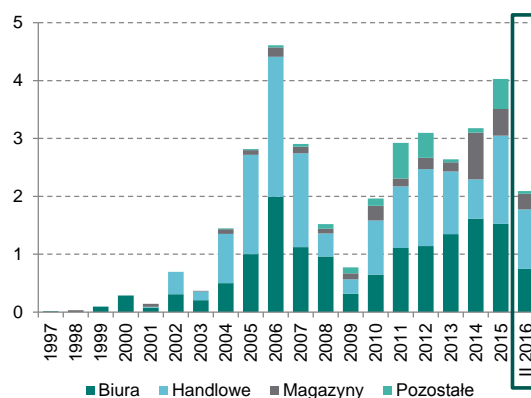
Wykres 44 Kredyty przedsiębiorstw na nieruchomości (w mld zł, l. oś) i wskaźnik kredytów uznanych za zagrożone (w %, p. oś)



Uwaga: dane bez BGK.

Źródło: NBP.

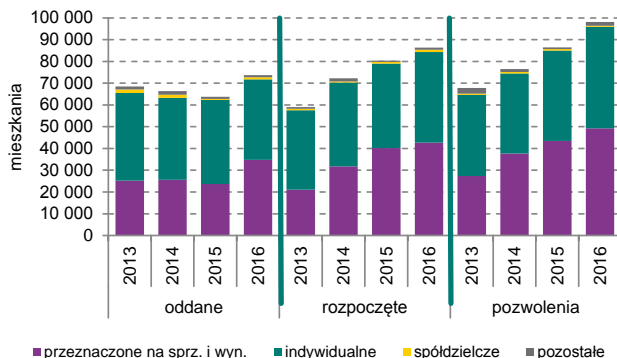
Wykres 45 Wartość transakcji inwestycyjnych (w mld euro)



Źródło: Comparables.pl.

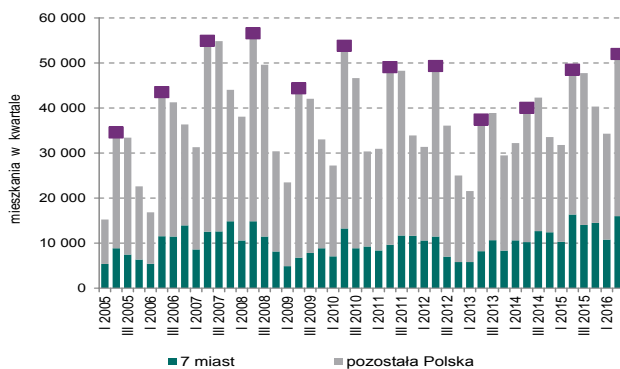
5. Budownictwo mieszkaniowe i rynek mieszkań w Polsce w wybranych miastach

Wykres 46 Struktura inwestorów w bud. mieszk. w Polsce w dwóch kwartałach w latach 2013–2016



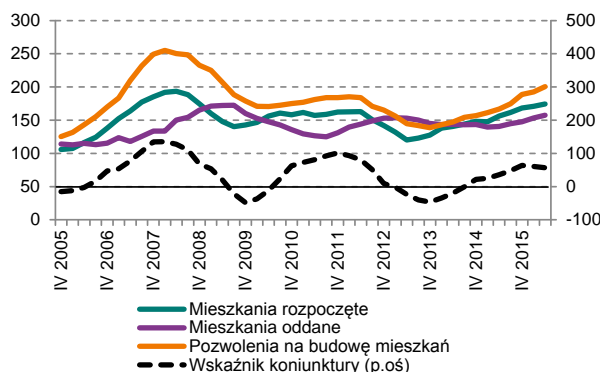
Źródło: GUS.

Wykres 48 Mieszkania, których budowę rozpoczęto w Polsce, dane kwartalne



Źródło: GUS.

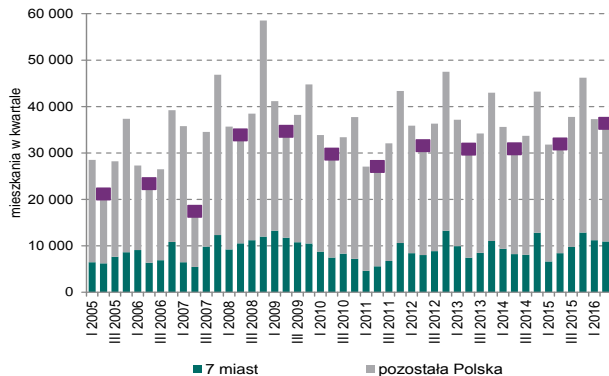
Wykres 50 Budownictwo mieszkaniowe w Polsce (tys. mieszkań) oraz wskaźnik koniunktury produkcji mieszkań (mieszk. rozpoczęte minus mieszk. oddane)



Uwaga: wartości kroczące za ostatnie cztery kwartały.

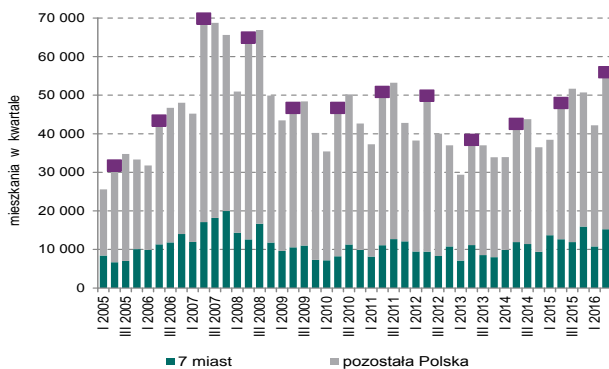
Źródło: NBP na podstawie PABB i GUS.

Wykres 47 Mieszkania oddane do użytkowania w Polsce, dane kwartalne



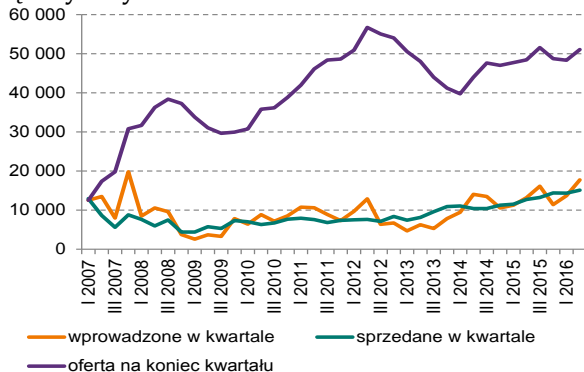
Uwaga do wykresów 47–49: fioletowym kwadratem zaznaczono wyłącznie drugie kwartały. Źródło: GUS.

Wykres 49 Pozwolenia wydane na budowę mieszkań w Polsce, dane kwartalne



Źródło: GUS.

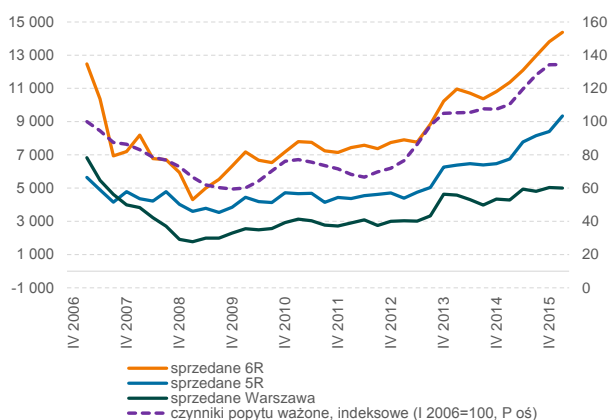
Wykres 51 Liczba mieszkań wprowadzanych na rynek, sprzedanych i znajdujących się w ofercie w 6 największych rynkach mieszk.* w Polsce



*Warszawa, Kraków, Trójmiasto, Wrocław, Poznań, Łódź.

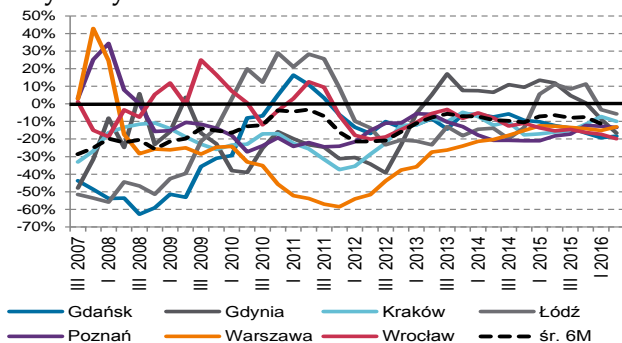
Źródło: REAS.

Wykres 52 Popyt mieszkaniowy (realny i szacowany) i jego składowe na RP w 7M



Źródło: NBP na podstawie REAS.

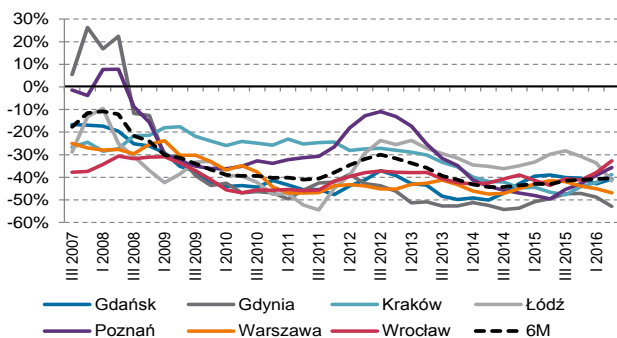
Wykres 54 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu* względem powierzchni ≤ 50 mkw., RP w wybranych miastach Polski



Uwaga: wykres 54 przedstawia procentowe, krótkookresowe niedopasowanie podaży (oferty deweloperskie mieszkań) i szacunkowego popytu (transakcje) względem wielkości mieszkania na RP, wg danych z bazy BaRN. Niedopasowanie liczone jest jako relacja udziału liczby mieszkań o powierzchni użytkowej do 50 mkw., będących w ofercie, do udziału liczby transakcji, których przedmiotem są mieszkania o powierzchni do 50 mkw. (średnia z 4 ostatnich kwartałów). Wynik dodatni (powyżej czarnej linii) świadczy o nadmiarze mieszkań o danej wielkości, ujemny natomiast o niedoborze. Wykres 55 jest analogiczny. Wykresy 56-57 są analogiczne, tylko dla RW.

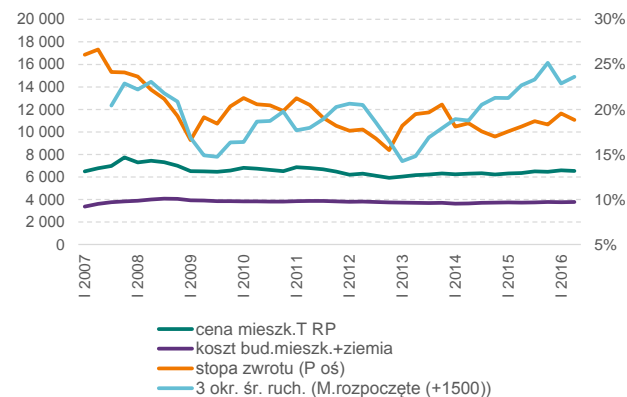
Źródło: NBP.

Wykres 56 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu* względem powierzchni ≤ 50 mkw., RW w wybranych miastach Polski



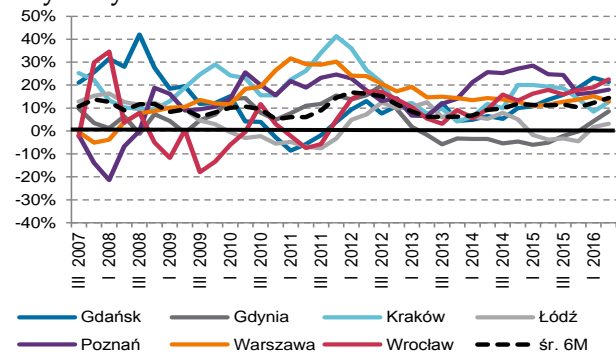
Źródło: NBP.

Wykres 53 Podaż mieszkań i szac. stopa zwrotu z inwestycji mieszkaniowych na RP w 7M



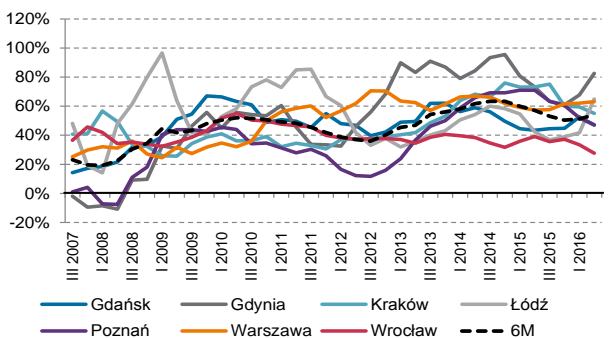
Źródło: NBP na podstawie REAS.

Wykres 55 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu* względem powierzchni >50 mkw., RP w wybranych miastach Polski



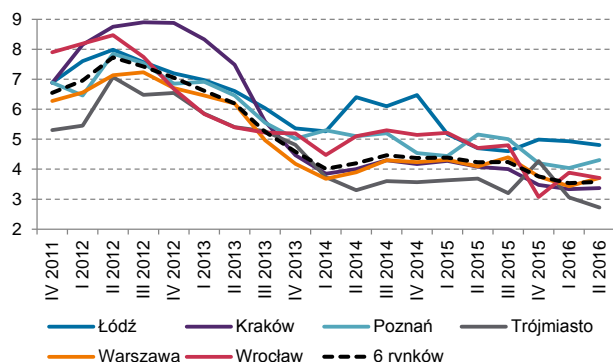
Źródło: NBP.

Wykres 57 Miernik dopasowania oferowanych mieszkań do popytu* względem powierzchni >50 mkw., RW w wybranych miastach Polski



Źródło: NBP.

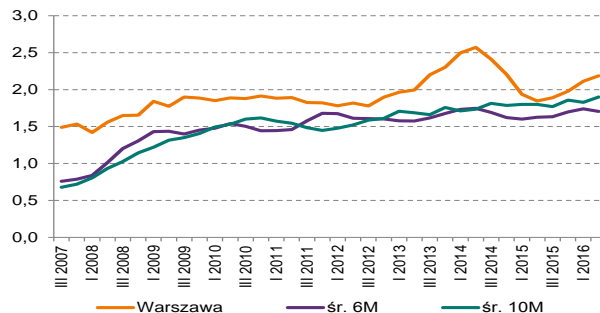
Wykres 58 Czas wyprzedaży mieszk. będących w ofercie na RP w wybranych miastach (liczba kwartałów)



Uwaga: czas sprzedaży to relacja liczby mieszkań będących w ofercie na koniec bieżącego kwartału do liczby sprzedanych mieszkań w ostatnich czterech kwartałach.

Źródło: NBP na podstawie REAS.

Wykres 59 Czas sprzedaży mieszkań na RW w wybranych miastach (liczba kwartałów)

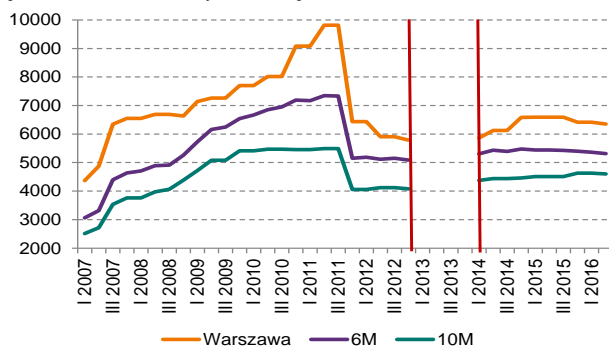


Uwaga: rzeczywisty czas sprzedaży mieszkań uśredniony z czterech ostatnich kwartałów; dane nieporównywalne z wykresem 58. Czas sprzedaży mieszkań na wtórnych rynkach nieruchomości uwzględnia tylko transakcje zakończone sprzedażą. Dane te są заниżone, gdyż nie zawierają ofert wprowadzonych i jeszcze nie sprzedanych.

Źródło: NBP.

6. Polityka mieszkaniowa

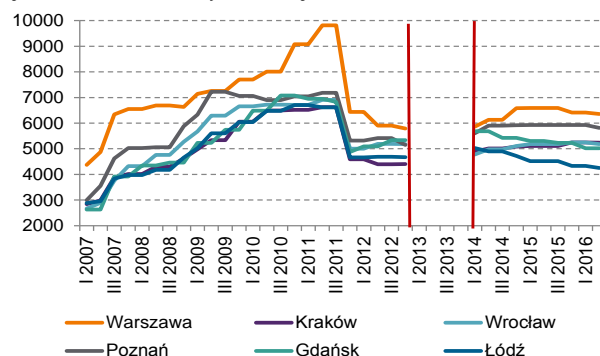
Wykres 60 Limity maks. cen mkw. na RP w prog. subsydiów rząd. w największych miastach w Polsce (w zł)



Uwaga do wykresów 60-65: czerwone linie oddzielają okres bez rządowych programów wspierania nabywania mieszkań.

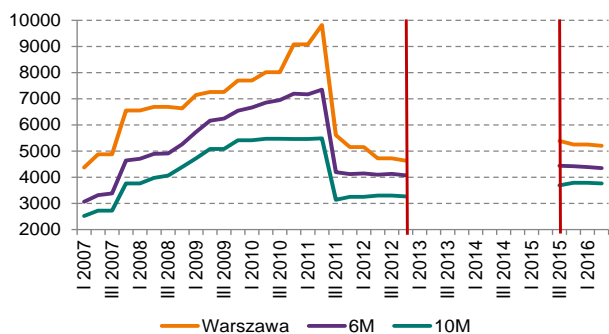
Źródło: BGK.

Wykres 61 Limity maks. cen mkw. na RP w prog. subsydiów rząd. w największych miastach w Polsce (w zł)



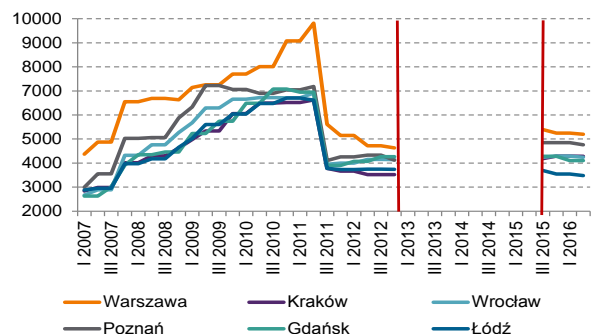
Źródło: BGK.

Wykres 62 Limity maks. cen mkw. na RW w prog. subsydiów rząd. w największych miastach w Polsce (w zł)



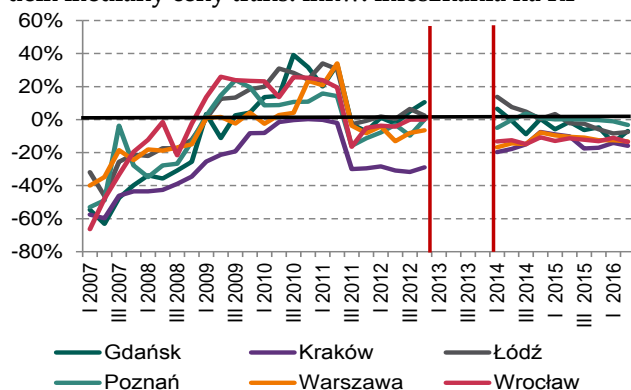
Źródło: BGK.

Wykres 63 Limity maks. cen mkw. na RW w prog. subsydiów rząd. w największych miastach w Polsce (w zł)

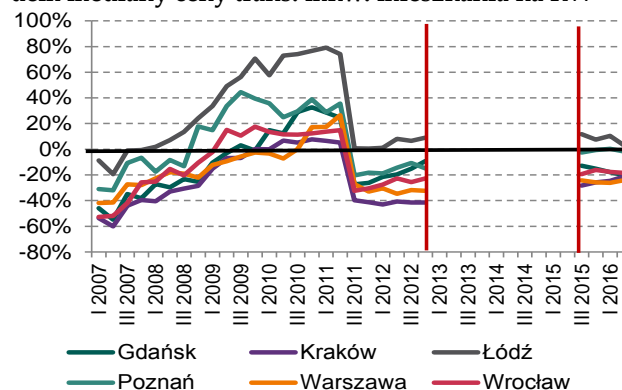


Źródło: BGK.

Wykres 64 Luka limitu rząd. prog. subsydiów względem mediany ceny trans. mkw. mieszkania na RP



Wykres 65 Luka limitu rząd. prog. subsydiów względem mediany ceny trans. mkw. mieszkania na RW

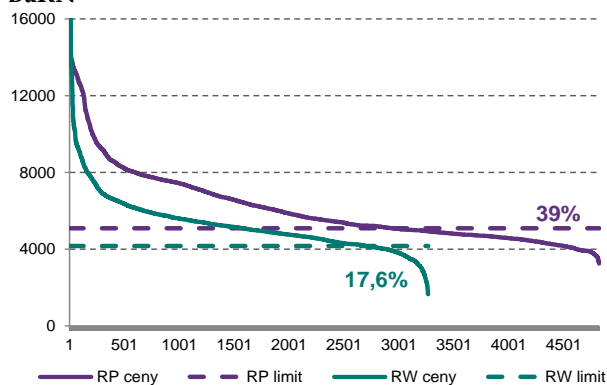


Uwaga do wykresów 64-65: luka liczona jest jako różnica ceny maksymalnej (limitu) RNS/MDM oraz mediany ceny transakcyjnej na RP i RW w relacji do mediany ceny transakcyjnej. Dodatnia różnica oznacza, że program finansuje mieszkania o cenach wyższych od mediany, a ujemnych odwrotnie.

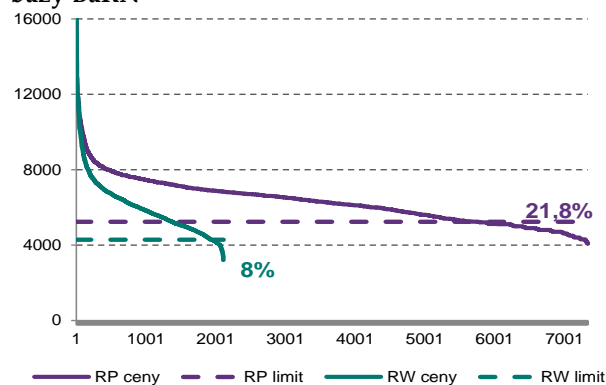
Źródło: NBP, BGK.

Źródło: NBP, BGK.

Wykres 66 Transakcje mieszkaniami, w tym spełniającymi warunki programu MDM* w Gdańsku wg bazy BaRN



Wykres 67 Transakcje mieszkaniami, w tym spełniającymi warunki programu MDM w Krakowie wg bazy BaRN

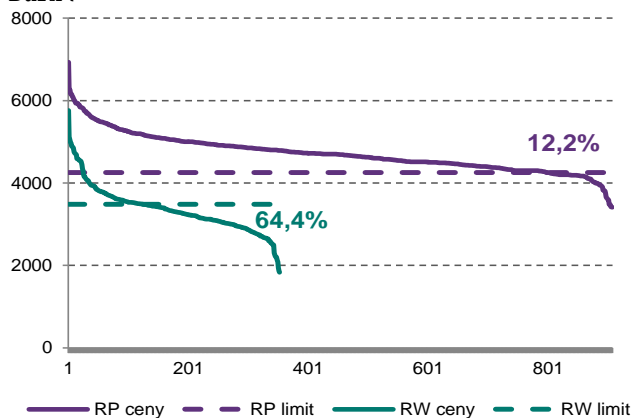


*Uwaga do wykresów 66-71: udziały mieszkań na RP i RW objętych limitami programu MDM w III kwartale 2016 r. obliczono na podstawie transakcji mieszkaniami o powierzchni mniejszej niż 75 mkw. zawartych w okresie III kw. 2015 r. – II kw. 2016 r. wg bazy BaRN.

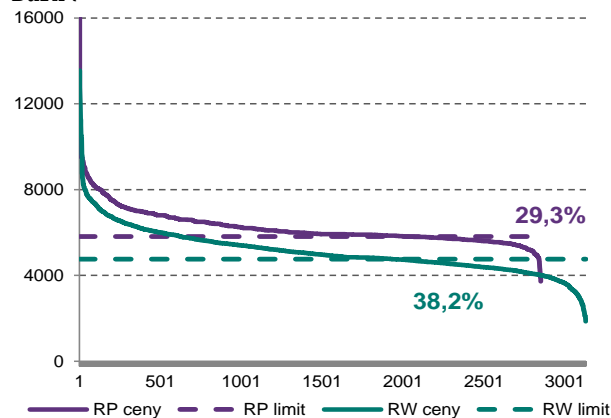
Źródło: NBP.

Źródło: NBP.

Wykres 68 Transakcje mieszkaniami, w tym spełniającymi warunki programu MDM w Łodzi wg bazy BaRN



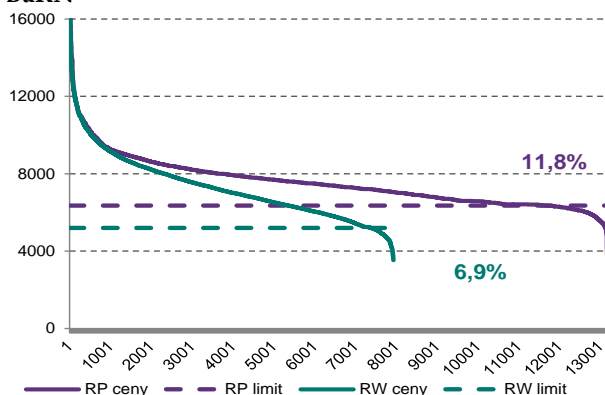
Wykres 69 Transakcje mieszkaniami, w tym spełniającymi warunki programu MDM w Poznaniu wg bazy BaRN



Źródło: NBP.

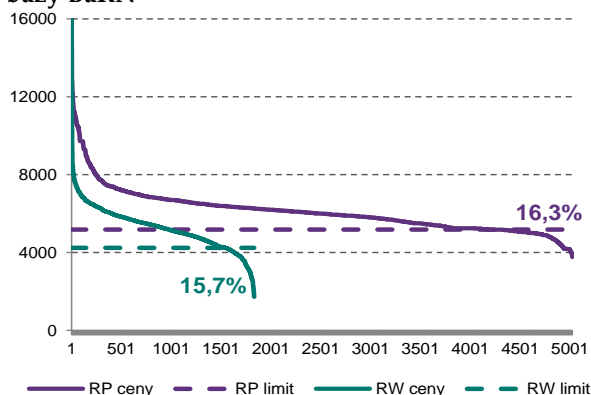
Źródło: NBP.

Wykres 70 Transakcje mieszkaniami, w tym spełniającymi warunki programu MDM w Warszawie wg bazy BaRN



Źródło: NBP.

Wykres 71 Transakcje mieszkaniami, w tym spełniającymi warunki programu MDM we Wrocławiu wg bazy BaRN



Źródło: NBP.

Tabela 2 Udział mieszkań spełniających limit powierzchni oraz limit powierzchni i maksymalnej ceny na RP i RW w programie MDM w II kwartale 2016 r. wg bazy BaRN

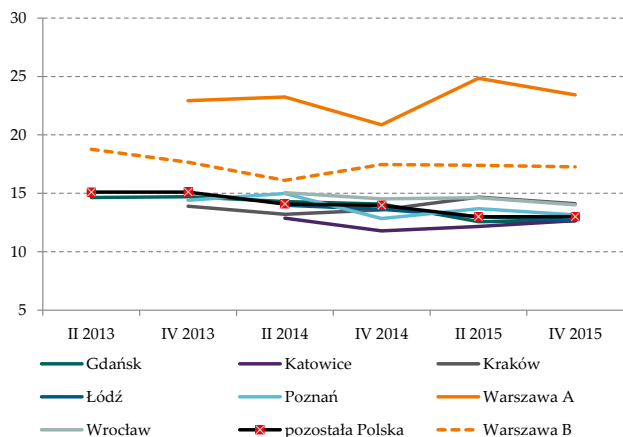
	RP		RW	
	Udział mieszkań o powierzchni mniejszej niż 75 mkw.	Udział mieszkań o powierzchni mniejszej niż 75 mkw. spełniających limity cen MDM	Udział mieszkań o powierzchni mniejszej niż 75 mkw.	Udział mieszkań o powierzchni mniejszej niż 75 mkw. spełniających limity cen MDM
Białystok	97,7%	65,6%	96,1%	40,6%
Bydgoszcz	91,8%	52,5%	95,9%	71,5%
Gdańsk	91,5%	35,7%	90,8%	15,9%
Katowice	90,5%	55,2%	93,6%	74,8%
Kielce	96,7%	72,0%	98,1%	74,1%
Kraków	94,2%	20,6%	93,2%	7,7%
Lublin	93,1%	34,0%	94,2%	22,8%
Łódź	89,0%	10,9%	92,7%	59,7%
Olsztyn	94,9%	60,7%	94,7%	40,4%
Opole	92,3%	2,1%	93,6%	16,4%
Poznań	92,8%	27,2%	92,9%	35,5%
Rzeszów	96,7%	37,5%	93,8%	14,2%
Szczecin	91,4%	36,4%	89,3%	38,1%
Warszawa	90,0%	10,6%	90,0%	6,2%
Wrocław	94,1%	15,4%	89,2%	14,0%
Zielona Góra	93,8%	93,6%	91,8%	69,4%

Uwaga do tabeli 2: udziały mieszkań będących w ofercie na RP i RW objętych limitami programu MDM obliczono na podstawie transakcji mieszkaniami z bazy BaRN, które zawarto w okresie III kw. 2015 r. – II kw. 2016 r.

Źródło: NBP, BGK.

7. Czysze w nieruchomościach komercyjnych i ceny transakcyjne nieruchomości komercyjnych

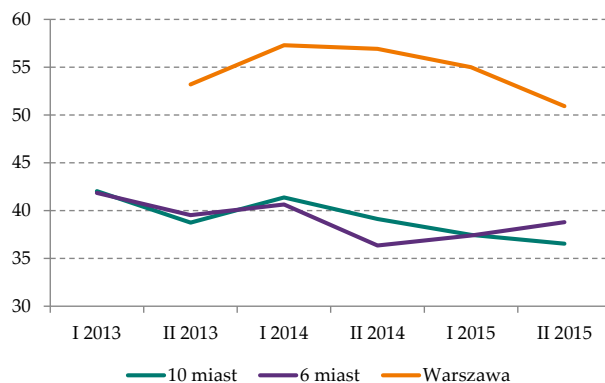
Wykres 72 Czysze transakcyjne dla powierzchni biurowych klasy A (średnie w euro/mkw./m-c)



Uwaga: Warszawa A - biurowce klasy A, Warszawa B - biurowce klasy B.

Źródło: NBP.

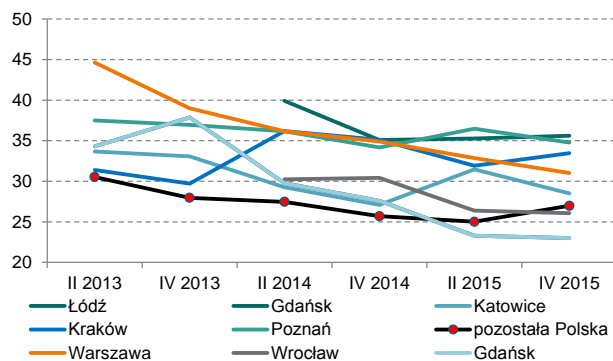
Wykres 73 Czysze transakcyjne dla powierzchni biurowych klasy B (średnie w zł/mkw./m-c)



Uwaga: 6 miast to Gdańsk, Gdynia, Katowice, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław.

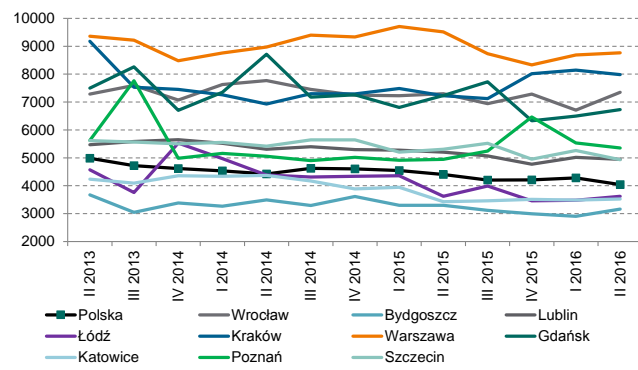
Źródło: NBP.

Wykres 74 Czysze transakcyjne wynajmu powierzchni w centrach handlowych (galeriach handlowych) o wielkości ok. 100 mkw. (euro/mkw./m-c)



Źródło: NBP.

Wykres 75 Ceny transakcyjne sprzedaży małych lokali usługowo-handlowych na rynku wtórnym (zł/mkw.)



Źródło: PONT, opracowanie NBP.

Tabela 3 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Gdańsku

wyszczególnienie	II kwartał 2015 r.		III kwartał 2015 r.		IV kwartał 2015 r.		I kwartał 2016 r.		II kwartał 2016 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 671	5 749	6 416	6 089	6 488	6 031	6 636	6 452	6 581	6 185
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	102,8	96,6	96,2	105,9	101,1	99,0	102,3	107,0	99,2	95,9
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	107,1	96,2	105,6	104,9	103,2	104,2	102,2	108,4	98,7	107,6
liczba mieszkań w według przedziałów :	3 577	1 055	3 569	1 024	3 269	1 350	3 681	1 196	3 619	1 549
do 4 000 zł/mkw.	20	25	84	19	89	56	95	51	68	93
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	1 852	687	2 063	571	1 689	796	1 738	571	1 675	815
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	1 144	277	934	320	1 014	367	1 032	319	1 181	432
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	193	56	160	83	176	60	521	187	487	109
powyżej 10 001 zł/mkw.	368	10	328	31	301	71	295	68	208	100
liczba mieszkań ogółem, w tym:	3 577	1 055	3 569	1 024	3 269	1 350	3 681	1 196	3 619	1 549
do 40 mkw.	425	222	551	176	509	298	608	302	622	382
od 40,1 do 60 mkw.	1844	571	1784	586	1605	692	1750	605	1716	771
od 60,1 do 80 mkw.	949	205	887	213	844	274	1026	221	1010	297
powyżej 80,1 mkw.	359	57	347	49	311	86	297	68	271	99
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 671	5 749	6 416	6 089	6 488	6 031	6 636	6 452	6 581	6 185
do 40 mkw.	6 603	5 504	5 879	5 845	6 542	5 888	6 538	6 295	6 774	5 796
od 40,1 do 60 mkw.	6 546	5 714	6 275	6 061	6 211	6 033	6 454	6 472	6 324	6 144
od 60,1 do 80 mkw.	6 423	5 989	6 399	5 969	6 548	5 919	6 604	6 263	6 562	6 303
powyżej 80,1 mkw.	8 051	6 189	8 042	7 822	7 668	6 862	8 020	7 586	7 840	7 651
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	16,0%	x	5,4%	x	7,6%	x	2,9%	x	6,4%	x
do 40 mkw.	20,0%	x	0,6%	x	11,1%	x	3,9%	x	16,9%	x
od 40,1 do 60 mkw.	14,6%	x	3,5%	x	2,9%	x	-0,3%	x	2,9%	x
od 60,1 do 80 mkw.	7,2%	x	7,2%	x	10,6%	x	5,4%	x	4,1%	x
powyżej 80,1 mkw.	30,1%	x	2,8%	x	11,7%	x	5,7%	x	2,5%	x

Źródło: NBP.

Tabela 4 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Gdańsku

wyszczególnienie	II kwartał 2015 r.		III kwartał 2015 r.		IV kwartał 2015 r.		I kwartał 2016 r.		II kwartał 2016 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	5 949	5 113	5 993	5 114	6 133	5 441	6 193	5 364	6 319	5 526
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	99,5	99,0	100,7	100,0	102,3	106,4	101,0	98,6	102,0	103,0
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	98,0	101,8	102,3	101,8	104,4	108,7	103,5	103,8	106,2	108,1
liczba mieszkań w według przedziałów :	2 012	767	2 158	797	1 899	903	2 151	778	2 114	1 070
do 4 000 zł/mkw.	167	118	169	85	150	125	151	109	81	131
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	1 155	515	1 228	587	1 030	579	1 156	500	1 113	683
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	466	114	505	101	459	146	553	118	641	185
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	135	11	165	12	147	34	159	35	153	44
powyżej 10 001 zł/mkw.	89	9	91	12	113	19	132	16	126	27
liczba mieszkań ogółem, w tym:	2 012	767	2 158	797	1 899	903	2 151	778	2 114	1 070
do 40 mkw.	282	211	316	192	287	228	326	208	308	229
od 40,1 do 60 mkw.	704	364	773	406	649	446	776	352	746	510
od 60,1 do 80 mkw.	608	144	626	167	575	167	366	115	666	232
powyżej 80,1 mkw.	418	48	443	32	388	62	683	103	394	99
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	5 949	5 113	5 993	5 114	6 133	5 441	6 193	5 364	6 319	5 526
do 40 mkw.	6 461	5 427	6 471	5 406	6 666	5 613	6 736	5 760	6 801	5 897
od 40,1 do 60 mkw.	6 022	5 056	6 057	5 063	6 162	5 344	6 215	5 202	6 198	5 363
od 60,1 do 80 mkw.	5 799	4 873	5 840	4 899	5 934	5 130	5 869	5 236	6 066	5 202
powyżej 80,1 mkw.	5 700	4 882	5 759	5 133	5 983	6 346	6 082	5 257	6 599	6 270
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	16,4%	x	17,2%	x	12,7%	x	15,4%	x	14,4%	x
do 40 mkw.	19,1%	x	19,7%	x	18,8%	x	16,9%	x	15,3%	x
od 40,1 do 60 mkw.	19,1%	x	19,6%	x	15,3%	x	19,5%	x	15,6%	x
od 60,1 do 80 mkw.	19,0%	x	19,2%	x	15,7%	x	12,1%	x	16,6%	x
powyżej 80,1 mkw.	16,7%	x	12,2%	x	-5,7%	x	15,7%	x	5,2%	x

Źródło: NBP.

Tabela 5 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Krakowie

wyszczególnienie	II kw artał 2015 r.		III kw artał 2015 r.		IV kw artał 2015 r.		I kw artał 2016 r.		II kw artał 2016 r.	
	ofertow e	transakcyjne	ofertow e	transakcyjne	ofertow e	transakcyjne	ofertow e	transakcyjne	ofertow e	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw .)	6 720	5 896	6 658	6 312	6 525	6 357	6 524	6 239	6 670	6 343
dynamika (poprzedni kw artał = 100)	102,4	100,6	99,1	107,0	98,0	100,7	100,0	98,1	102,2	101,7
(taki sam kw artał roku poprzedniego=100)	104,5	95,5	107,1	105,7	100,5	111,1	99,4	106,5	99,3	107,6
liczba mieszkań w edług przedziałów :	6 247	1 565	5 920	1 651	5 971	2 011	5 115	1 757	6 478	2 002
do 4 000 zł/mkw .	7	1	7	1	9		10	2	15	1
od 4 001 do 6 000 zł/mkw .	1 664	896	1 783	723	2 170	744	2 035	832	2 076	841
od 6 001 do 8 000 zł/mkw .	4 027	569	3 596	821	3 292	1 154	2 586	795	3 665	1 001
od 8 001 do 10 000 zł/mkw .	398	84	348	76	345	85	333	88	534	125
pow yżej 10 001 zł/mkw .	151	15	186	30	155	28	151	40	188	34
liczba mieszkań ogółem, w tym:	6 247	1 565	5 920	1 651	5 971	2 011	5 115	1 757	6 478	2 002
do 40 mkw .	1318	355	1254	457	1131	605	983	476	1329	607
od 40,1 do 60 mkw .	3317	860	3109	836	3301	977	2732	870	3444	984
od 60,1 do 80 mkw .	1281	294	1249	300	1251	359	1126	324	1345	336
pow yżej 80,1 mkw .	331	56	308	58	288	70	274	87	360	75
średnia cena mieszkania (zł/mkw .):	6 720	5 896	6 658	6 312	6 525	6 357	6 524	6 240	6 670	6 343
do 40 mkw .	6827	5976	6706	6354	6465	6553	6360	6536	6647	6485
od 40,1 do 60 mkw .	6456	5774	6348	6243	6291	6197	6291	6043	6469	6133
od 60,1 do 80 mkw .	6922	5879	6990	6191	6826	6239	6835	6270	6892	6500
pow yżej 80,1 mkw .	8161	7343	8240	7583	8133	7513	8159	6469	7855	7249
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	14,0%	x	5,5%	x	2,6%	x	4,6%	x	5,2%	x
do 40 mkw .	14,2%	x	5,5%	x	-1,4%	x	-2,7%	x	2,5%	x
od 40,1 do 60 mkw .	11,8%	x	1,7%	x	1,5%	x	4,1%	x	5,5%	x
od 60,1 do 80 mkw .	17,7%	x	12,9%	x	9,4%	x	9,0%	x	6,0%	x
pow yżej 80,1 mkw .	11,1%	x	8,7%	x	8,2%	x	26,1%	x	8,4%	x

Źródło: NBP.

Tabela 6 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Krakowie

wyszczególnienie	II kw artał 2015 r.		III kw artał 2015 r.		IV kw artał 2015 r.		I kw artał 2016 r.		II kw artał 2016 r.	
	ofertow e	transakcyjne	ofertow e	transakcyjne	ofertow e	transakcyjne	ofertow e	transakcyjne	ofertow e	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw .)	6 978	6 157	6 948	6 095	6 795	5 939	6 827	5 884	6 756	5 740
dynamika (poprzedni kw artał = 100)	99,3	99,4	99,6	99,0	97,8	97,4	100,5	99,1	99,0	97,6
(taki sam kw artał roku poprzedniego=100)	104,4	103,7	104,6	102,8	99,0	101,8	97,1	95,0	96,8	93,2
liczba mieszkań w edług przedziałów :	984	544	1 721	711	1 375	603	1 521	378	1 475	312
do 4 000 zł/mkw .	0	0	1	8	4	11	11	0	2	4
od 4 001 do 6 000 zł/mkw .	307	295	590	383	518	323	183	99	548	205
od 6 001 do 8 000 zł/mkw .	462	201	785	259	610	228	616	176	674	85
od 8 001 do 10 000 zł/mkw .	162	34	240	34	166	37	521	86	189	13
pow yżej 10 001 zł/mkw .	53	14	105	27	77	4	190	17	62	5
liczba mieszkań ogółem, w tym:	984	544	1 721	711	1 375	603	1 521	378	1 475	312
do 40 mkw .	151	219	338	266	258	208	310	147	284	120
od 40,1 do 60 mkw .	361	219	638	291	548	261	624	163	626	128
od 60,1 do 80 mkw .	286	77	447	113	356	109	349	52	345	52
pow yżej 80,1 mkw .	186	29	298	41	213	25	238	16	220	12
średnia cena mieszkania (zł/mkw .):	6 978	6 157	6 948	6 095	6 795	5 939	6 827	5 884	6 756	5 740
do 40 mkw .	7 307	6 348	7 161	6 210	6 888	6 095	7 037	6 172	7 056	5 787
od 40,1 do 60 mkw .	6 984	5 975	6 854	6 054	6 639	5 900	6 595	5 721	6 565	5 696
od 60,1 do 80 mkw .	6 924	6 089	6 661	5 903	6 702	5 771	6 639	5 473	6 723	5 618
pow yżej 80,1 mkw .	6 779	6 273	7 338	6 176	7 238	5 772	7 442	6 238	6 967	6 264
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	13,3%	x	14,0%	x	14,4%	x	16,0%	x	17,7%	x
do 40 mkw .	15,1%	x	15,3%	x	13,0%	x	14,0%	x	21,9%	x
od 40,1 do 60 mkw .	16,9%	x	13,2%	x	12,5%	x	15,3%	x	15,2%	x
od 60,1 do 80 mkw .	13,7%	x	12,8%	x	16,1%	x	21,3%	x	19,7%	x
pow yżej 80,1 mkw .	8,1%	x	18,8%	x	25,4%	x	19,3%	x	11,2%	x

Źródło: NBP.

Tabela 7 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Łodzi

wyszczególnienie	II kwartał 2015 r.		III kwartał 2015 r.		IV kwartał 2015 r.		I kwartał 2016 r.		II kwartał 2016 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	4 906	4 687	4 881	4 676	4 831	4 697	4 773	4 738	4 894	4 646
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,9	102,4	99,5	99,8	99,0	100,4	98,8	100,9	102,5	98,1
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	99,4	103,4	99,0	100,3	99,4	100,9	98,1	103,5	99,8	99,1
liczba mieszkań w według przedziałów :	1 097	233	936	188	962	218	1 499	251	1 475	262
do 4 000 zł/mkw.	7	3	27	3	18	9	25	11	11	15
od 4 001 do 4 500 zł/mkw.	313	74	297	68	175	59	485	63	270	96
od 4 501 do 5 000 zł/mkw.	338	106	220	87	484	108	625	109	559	100
od 5 001 do 5 500 zł/mkw.	333	42	290	19	191	24	291	58	570	39
od 5 501 do 6 000 zł/mkw.	86	6	85	11	71	13	57	8	55	9
powyżej 6 001 zł/mkw.	20	2	17	0	23	5	16	2	10	3
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 097	233	936	188	962	218	1 499	251	1 475	262
do 40 mkw.	73	15	82	10	96	24	64	12	130	28
od 40,1 do 60 mkw.	563	133	463	110	397	120	654	118	679	115
od 60,1 do 80 mkw.	327	72	267	59	344	53	605	94	536	94
powyżej 80,1 mkw.	134	13	124	9	125	21	176	27	130	25
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	4 906	4 687	4 881	4 676	4 831	4 697	4 773	4 738	4 894	4 646
do 40 mkw.	5 141	4 945	5 149	4 861	4 903	4 994	5 053	5 174	4 904	4 907
od 40,1 do 60 mkw.	4 942	4 661	4 946	4 685	4 913	4 786	4 861	4 842	4 939	4 776
od 60,1 do 80 mkw.	4 796	4 684	4 696	4 672	4 686	4 522	4 679	4 591	4 829	4 462
powyżej 80,1 mkw.	4 896	4 674	4 859	4 386	4 913	4 290	4 666	4 604	4 922	4 445
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	4,7%	x	4,4%	x	2,9%	x	0,7%	x	5,3%	x
do 40 mkw.	4,0%	x	5,9%	x	-1,8%	x	-2,3%	x	-0,1%	x
od 40,1 do 60 mkw.	6,0%	x	5,6%	x	2,7%	x	0,4%	x	3,4%	x
od 60,1 do 80 mkw.	2,4%	x	0,5%	x	3,6%	x	1,9%	x	8,2%	x
powyżej 80,1 mkw.	4,7%	x	10,8%	x	14,5%	x	1,3%	x	10,7%	x

Źródło: NBP.

Tabela 8 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Łodzi

wyszczególnienie	II kwartał 2015 r.		III kwartał 2015 r.		IV kwartał 2015 r.		I kwartał 2016 r.		II kwartał 2016 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	3 865	3 442	3 872	3 376	3 850	3 341	3 939	3 277	4 009	3 347
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	98,5	103,0	100,2	98,1	99,4	99,0	102,3	98,1	101,8	102,1
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	98,7	100,6	99,1	100,4	98,9	95,7	100,4	98,1	103,7	97,2
liczba mieszkań w według przedziałów :	1 192	76	1 150	57	913	98	1 220	113	1 197	110
do 3 000 zł/mkw.	188	14	191	15	177	25	201	32	182	24
od 3 001 do 3 500 zł/mkw.	263	28	255	22	207	40	249	46	219	53
od 3 501 do 4 000 zł/mkw.	316	20	297	13	208	24	317	23	318	23
od 4 001 do 4 500 zł/mkw.	197	12	181	1	144	3	216	5	208	5
od 4 500 do 5 000 zł/mkw.	112	1	108	4	83	5	92	6	115	4
powyżej 5 001 zł/mkw.	116	1	118	2	94	1	145	1	155	1
liczba mieszkań ogółem, w tym:	1 192	76	1 150	57	913	98	1 220	113	1 197	110
do 40 mkw.	237	21	219	18	169	26	213	33	215	44
od 40,1 do 60 mkw.	495	37	459	34	352	51	452	56	437	50
od 60,1 do 80 mkw.	221	12	219	5	171	16	255	14	253	9
powyżej 80,1 mkw.	239	6	253	0	221	5	300	10	292	7
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	3 865	3 442	3 872	3 376	3 850	3 341	3 939	3 277	4 009	3 347
do 40 mkw.	3 755	3 320	3 727	3 152	3 636	3 252	3 635	3 284	3 716	3 330
od 40,1 do 60 mkw.	3 811	3 393	3 837	3 509	3 849	3 368	3 897	3 329	3 974	3 462
od 60,1 do 80 mkw.	4 013	3 626	3 984	3 280	3 987	3 455	4 041	3 255	4 209	3 231
powyżej 80,1 mkw.	3 949	3 808	3 965	0	3 908	3 160	4 131	2 995	4 104	2 777
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	12,3%	x	14,7%	x	15,2%	x	20,2%	x	19,8%	x
do 40 mkw.	13,1%	x	18,2%	x	11,8%	x	10,7%	x	11,6%	x
od 40,1 do 60 mkw.	12,3%	x	9,3%	x	14,3%	x	17,1%	x	14,8%	x
od 60,1 do 80 mkw.	10,7%	x	21,5%	x	15,4%	x	24,1%	x	30,3%	x
powyżej 80,1 mkw.	3,7%	x	#DZIEL/0!	x	23,7%	x	37,9%	x	47,8%	x

Źródło: NBP.

Tabela 9 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Poznaniu

wyszczególnienie	II kwartał 2015 r.		III kwartał 2015 r.		IV kwartał 2015 r.		I kwartał 2016 r.		II kwartał 2016 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 527	6 209	6 482	6 228	6 512	6 228	6 425	6 190	6 458	6 290
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	98,9	98,5	99,3	100,3	100,5	100,0	98,7	99,4	100,5	101,6
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	99,5	101,5	98,9	103,4	99,5	100,0	97,3	98,1	98,9	101,3
liczba mieszkań w edług przedziałów :	2 637	638	3 284	673	2 886	739	3 427	859	4 308	788
do 4 000 zł/mkw.	0	1	1	2	2	1	2	0	3	3
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	1 242	373	1 420	370	1 166	409	1 435	459	1 448	386
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	1 042	223	1 530	267	1 416	295	1 717	365	2 547	362
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	295	29	279	34	257	30	245	35	272	36
pow yżej 10 001 zł/mkw.	58	12	54	45	45	4	28	0	38	1
liczba mieszkań ogółem, w tym:	2 637	638	3 284	673	2 886	739	3 427	859	4 308	788
do 40 mkw.	437	162	561	189	475	140	565	230	782	200
od 40,1 do 60 mkw.	1390	320	1763	351	1535	438	1810	449	2352	406
od 60,1 do 80 mkw.	586	125	755	100	665	131	810	141	905	125
pow yżej 80,1 mkw.	224	31	205	33	211	30	242	39	269	57
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 527	6 209	6 482	6 228	6 512	6 228	6 425	6 190	6 458	6 290
do 40 mkw.	6 371	6 219	6 394	6 096	6 450	6 193	6 456	6 196	6 587	6 317
od 40,1 do 60 mkw.	6 535	6 107	6 461	6 200	6 531	6 206	6 425	6 204	6 412	6 300
od 60,1 do 80 mkw.	6 472	6 355	6 475	6 463	6 401	6 219	6 328	6 111	6 386	6 306
pow yżej 80,1 mkw.	6 921	6 619	6 930	6 578	6 859	6 746	6 671	6 265	6 719	6 091
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	5,1%	x	4,1%	x	4,6%	x	3,8%	x	2,7%	x
do 40 mkw.	2,4%	x	4,9%	x	4,2%	x	4,2%	x	4,3%	x
od 40,1 do 60 mkw.	7,0%	x	4,2%	x	5,2%	x	3,6%	x	1,8%	x
od 60,1 do 80 mkw.	1,8%	x	0,2%	x	2,9%	x	3,5%	x	1,3%	x
pow yżej 80,1 mkw.	4,6%	x	5,3%	x	1,7%	x	6,5%	x	10,3%	x

Źródło: NBP.

Tabela 10 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Poznaniu

wyszczególnienie	II kwartał 2015 r.		III kwartał 2015 r.		IV kwartał 2015 r.		I kwartał 2016 r.		II kwartał 2016 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	5 831	4 985	5 409	5 099	5 731	5 062	5 938	4 999	6 032	5 075
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	99,7	100,3	92,8	102,3	106,0	99,3	103,6	98,7	101,6	101,5
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	101,5	100,3	93,1	102,0	100,6	101,1	101,5	100,6	103,5	101,8
liczba mieszkań w edług przedziałów :	359	725	529	952	822	940	676	682	625	735
do 4 000 zł/mkw.	25	97	44	116	58	108	41	77	37	70
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	204	533	374	677	491	678	378	511	335	558
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	104	90	91	148	229	143	205	83	190	101
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	18	4	16	4	34	5	39	10	48	3
pow yżej 10 001 zł/mkw.	8	1	4	7	10	6	13	1	15	3
liczba mieszkań ogółem, w tym:	360	725	529	952	822	940	676	682	625	735
do 40 mkw.	57	197	114	265	159	299	118	194	114	195
od 40,1 do 60 mkw.	121	348	193	438	290	424	239	293	215	346
od 60,1 do 80 mkw.	83	135	134	199	222	167	177	161	162	150
pow yżej 80,1 mkw.	99	45	88	50	151	50	142	34	134	44
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	5 832	4 985	5 409	5 099	5 731	5 062	5 938	4 999	6 032	5 075
do 40 mkw.	6 155	5 252	5 751	5 448	6 187	5 460	6 421	5 438	6 399	5 581
od 40,1 do 60 mkw.	6 009	5 032	5 505	5 077	5 986	5 066	6 120	4 962	6 169	5 027
od 60,1 do 80 mkw.	5 539	4 649	5 265	4 841	5 349	4 542	5 538	4 662	5 730	4 675
pow yżej 80,1 mkw.	5 673	4 456	4 974	4 464	5 322	4 386	5 727	4 407	5 866	4 577
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	17,0%	x	6,1%	x	13,2%	x	18,8%	x	18,9%	x
do 40 mkw.	17,2%	x	5,6%	x	13,3%	x	18,1%	x	14,7%	x
od 40,1 do 60 mkw.	19,4%	x	8,4%	x	18,1%	x	23,3%	x	22,7%	x
od 60,1 do 80 mkw.	19,2%	x	8,8%	x	17,8%	x	18,8%	x	22,6%	x
pow yżej 80,1 mkw.	27,3%	x	11,4%	x	21,4%	x	29,9%	x	28,2%	x

Źródło: NBP.

Tabela 11 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP w Warszawie

wyszczególnienie	II kwartał 2015 r.		III kwartał 2015 r.		IV kwartał 2015 r.		I kwartał 2016 r.		II kwartał 2016	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	7 872	7 510	7 807	7 557	7 789	7 462	7 878	7 639	7 649	7 583
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	100,4	101,5	99,2	100,6	99,8	98,7	101,1	102,4	97,1	99,3
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	99,3	102,7	99,8	101,5	101,3	102,0	100,5	103,3	97,2	101,0
liczba mieszkań według przedziałów:	12 071	3 352	11 740	3 068	11 880	3 489	11 322	3 699	13 219	3 837
do 4 000 zł/mkw.	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	505	195	704	183	633	158	648	152	703	156
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	7 619	2 269	7 427	2 053	7 294	2 476	6 686	2 425	8 728	2 569
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	3 074	776	2 628	723	3 147	758	3 073	848	3 207	894
powyżej 10 001 zł/mkw.	873	111	981	109	806	97	915	274	581	218
liczba mieszkań ogółem, w tym:	12 071	3 352	11 740	3 068	11 880	3 489	11 322	3 699	13 219	3 837
do 40 mkw.	1 761	663	1 842	703	2 091	722	1 827	733	2 293	714
od 40,1 do 60 mkw.	5 874	1 592	5 832	1 456	5 719	1 790	5 372	1 927	6 215	1 977
od 60,1 do 80 mkw.	3 045	793	2 875	626	3 037	699	2 937	782	3 472	869
powyżej 80,1 mkw.	1 391	304	1 191	283	1 033	278	1 186	257	1 239	277
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	7 872	7 510	7 807	7 557	7 789	7 462	7 878	7 639	7 649	7 583
do 40 mkw.	7 872	7 867	7 797	7 731	7 942	7 653	7 791	7 849	7 610	7 667
od 40,1 do 60 mkw.	7 715	7 438	7 662	7 459	7 659	7 347	7 759	7 488	7 577	7 469
od 60,1 do 80 mkw.	7 823	7 236	7 779	7 431	7 652	7 440	7 729	7 588	7 530	7 520
powyżej 80,1 mkw.	8 646	7 822	8 601	7 909	8 603	7 760	8 915	8 334	8 412	8 378
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	4,8%	x	3,3%	x	4,4%	x	3,1%	x	0,9%	x
do 40 mkw.	0,1%	x	0,8%	x	3,8%	x	-0,7%	x	-0,7%	x
od 40,1 do 60 mkw.	3,7%	x	2,7%	x	4,2%	x	3,6%	x	1,5%	x
od 60,1 do 80 mkw.	8,1%	x	4,7%	x	2,8%	x	1,9%	x	0,1%	x
powyżej 80,1 mkw.	10,5%	x	8,7%	x	10,9%	x	7,0%	x	0,4%	x

Źródło: NBP.

Tabela 12 Średnie ceny mkw. mieszkań na RW w Warszawie

wyszczególnienie	II kwartał 2015 r.		III kwartał 2015 r.		IV kwartał 2015		I kwartał 2016		II kwartał 2016	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	8 553	7 308	8 565	7 447	8 655	7 401	8 658	7 434	8 721	7 177
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	99,4	99,6	100,1	101,9	101,1	99,4	100,0	100,4	100,7	96,6
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	98,4	99,7	99,3	101,1	100,2	100,2	100,6	101,3	102,0	98,2
liczba mieszkań według przedziałów:	6 544	2 116	5 723	2 587	5 536	2 112	4 563	2 687	4 426	1 413
do 4 000 zł/mkw.	1	5	1	0	0	1	0	13	1	12
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	552	462	515	528	459	480	362	594	367	390
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	2 737	1 036	2 350	1 244	2 221	981	1 835	1 235	1 721	624
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	2 069	481	1 779	596	1 755	490	1 444	628	1 414	289
powyżej 10 001 zł/mkw.	1 185	132	1 078	219	1 101	160	922	217	923	98
liczba mieszkań ogółem, w tym:	6 544	2 116	5 723	2 587	5 536	2 112	4 563	2 687	4 426	1 413
do 40 mkw.	1 134	761	950	891	852	767	700	891	623	482
od 40,1 do 60 mkw.	2 402	859	2 022	1 111	1 895	886	1 628	1 117	1 536	593
od 60,1 do 80 mkw.	1 598	317	1 401	379	1 391	320	1 128	442	1 087	241
powyżej 80,1 mkw.	1 410	179	1 350	206	1 398	139	1 107	237	1 180	97
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	8 553	7 308	8 565	7 447	8 655	7 401	8 658	7 434	8 721	7 177
do 40 mkw.	8 786	7 645	8 732	7 755	8 764	7 703	8 821	7 774	8 831	7 710
od 40,1 do 60 mkw.	8 116	6 993	8 135	7 078	8 205	7 122	8 230	7 017	8 283	6 832
od 60,1 do 80 mkw.	8 114	6 921	8 131	7 125	8 194	7 058	8 271	7 245	8 337	6 679
powyżej 80,1 mkw.	9 604	8 077	9 542	8 703	9 658	8 303	9 577	8 472	9 586	7 879
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	17,0%	x	15,0%	x	16,9%	x	16,5%	x	21,5%	x
do 40 mkw.	14,9%	x	12,6%	x	13,8%	x	13,5%	x	14,5%	x
od 40,1 do 60 mkw.	16,1%	x	14,9%	x	15,2%	x	17,3%	x	21,2%	x
od 60,1 do 80 mkw.	17,2%	x	14,1%	x	16,1%	x	14,2%	x	24,8%	x
powyżej 80,1 mkw.	18,9%	x	9,6%	x	16,3%	x	13,1%	x	21,7%	x

Źródło: NBP.

Tabela 13 Średnie ceny mkw. mieszkań na RP we Wrocławiu

wyszczególnienie	II kwartał 2015 r.		III kwartał 2015		IV kwartał 2015		I kwartał 2016		II kwartał 2016	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	6 077	6 068	6 135	6 044	6 245	6 120	6 190	6 029	6 201	6 228
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	101,9	101,3	101,0	99,6	101,8	101,3	99,1	98,5	100,2	103,3
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	99,8	104,3	101,4	102,0	102,8	105,7	103,8	100,7	102,0	102,6
liczba mieszkań w według przedziałów:	3 253	973	4 251	918	4 282	1 162	4 161	1 330	5 097	1 306
do 4 000 zł/mkw.	2	0	2	0	0	1	1	4	0	10
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	1 415	555	2 010	502	1 781	567	1 821	734	2 292	646
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	1 737	371	2 085	371	2 316	554	2 209	534	2 504	526
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	95	39	100	36	91	20	74	29	274	101
powyżej 10 001 zł/mkw.	4	8	54	9	94	20	56	29	27	23
liczba mieszkań ogółem, w tym:	3 253	973	4 251	918	4 282	1 162	4 161	1 330	5 097	1 306
do 40 mkw.	325	206	482	125	585	271	453	246	629	275
od 40,1 do 60 mkw.	1938	572	2394	569	2286	604	2300	765	2703	753
od 60,1 do 80 mkw.	813	149	1150	189	1194	239	1164	265	1414	237
powyżej 80,1 mkw.	177	46	225	35	217	48	244	54	351	41
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	6 077	6 068	6 135	6 044	6 245	6 120	6 190	6 029	6 201	6 228
do 40 mkw.	6 317	6 489	6 425	6 426	6 890	6 446	6 550	6 715	6 374	6 867
od 40,1 do 60 mkw.	6 000	5 882	6 041	5 954	6 066	6 100	6 077	5 863	6 106	6 096
od 60,1 do 80 mkw.	6 045	5 981	6 084	5 904	6 174	5 685	6 216	5 760	6 180	5 938
powyżej 80,1 mkw.	6 621	6 786	6 781	6 882	6 773	6 710	6 458	6 563	6 711	6 054
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej:	0,1%	x	1,5%	x	2,0%	x	2,7%	x	-0,4%	x
do 40 mkw.	-2,7%	x	0,0%	x	6,9%	x	-2,5%	x	-7,2%	x
od 40,1 do 60 mkw.	2,0%	x	1,5%	x	-0,6%	x	3,6%	x	0,2%	x
od 60,1 do 80 mkw.	1,1%	x	3,1%	x	8,6%	x	7,9%	x	4,1%	x
powyżej 80,1 mkw.	-2,4%	x	-1,5%	x	0,9%	x	-1,6%	x	10,8%	x

Źródło: NBP.

Tabela 14 Średnie ceny mieszkań na RW we Wrocławiu

wyszczególnienie	II kwartał 2015 r.		III kwartał 2015 r.		IV kwartał 2015 r.		I kwartał 2016 r.		II kwartał 2016 r.	
	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne	ofertowe	transakcyjne
średnia cena (zł/mkw.)	5 812	5 116	5 930	5 263	5 914	5 177	5 936	5 216	5 971	5 201
dynamika (poprzedni kwartał = 100)	98,5	97,5	102,0	102,9	99,7	98,4	100,4	100,8	100,6	99,7
(taki sam kwartał roku poprzedniego=100)	98,5	100,6	99,1	103,2	98,3	99,7	100,6	99,4	102,7	101,7
liczba mieszkań w według przedziałów:	442	378	1 175	379	1 317	574	1 446	563	1 533	529
do 4 000 zł/mkw.	0	0	46	47	55	75	48	69	46	65
od 4 001 do 6 000 zł/mkw.	27	65	656	253	726	393	797	360	833	354
od 6 001 do 8 000 zł/mkw.	267	233	397	72	456	98	520	129	556	101
od 8 001 do 10 000 zł/mkw.	116	75	52	5	53	4	53	4	68	8
powyżej 10 001 zł/mkw.	32	5	24	2	27	4	28	1	30	1
liczba mieszkań ogółem, w tym:	442	378	1 175	379	1 317	574	1 446	563	1 533	529
do 40 mkw.	52	96	149	89	180	132	204	128	219	102
od 40,1 do 60 mkw.	155	154	454	177	495	269	560	272	565	240
od 60,1 do 80 mkw.	140	100	357	82	397	138	419	118	484	146
powyżej 80,1 mkw.	95	28	215	31	245	35	263	45	265	41
średnia cena mieszkania (zł/mkw.):	5 812	5 116	5 930	5 262	5 914	5 177	5 936	5 216	5 971	5 201
do 40 mkw.	6 749	5 699	6 916	5 836	6 866	5 657	6 826	5 795	6 796	5 931
od 40,1 do 60 mkw.	6 067	5 125	6 067	5 251	5 998	5 207	5 977	5 217	6 105	5 244
od 60,1 do 80 mkw.	5 634	4 736	5 753	4 792	5 744	4 800	5 781	4 821	5 745	4 830
powyżej 80,1 mkw.	5 145	4 419	5 252	4 923	5 322	4 628	5 405	4 600	5 413	4 453
odchylenie średniej ceny ofertowej od transakcyjnej, w tym:	13,6%	x	12,7%	x	14,2%	x	13,8%	x	14,8%	x
do 40 mkw.	18,4%	x	18,5%	x	21,4%	x	17,8%	x	14,6%	x
od 40,1 do 60 mkw.	18,4%	x	15,5%	x	15,2%	x	14,6%	x	16,4%	x
od 60,1 do 80 mkw.	19,0%	x	20,1%	x	19,7%	x	19,9%	x	18,9%	x
powyżej 80,1 mkw.	16,4%	x	6,7%	x	15,0%	x	17,5%	x	21,5%	x

Źródło: NBP.

www.nbp.pl